

**PELAKSANAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1
TAHUN 2015 DI KOTA PEKANBARU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)



**OLEH :
ANHAR HALOMOAN HARAHAP**

NPM : 171010361

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2022

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anhar Halomoan Harahap

NPM : 171010361

Tempat/Tanggal Lahir : Aek Buatun, 31-10-1999

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum

Judul : PELAKSANAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA BERDASARKAN PERATURAN DAERAH
NOMOR 1 TAHUN 2015 DI KOTA PEKANBARU.

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 03 Desember 2021

Yang menyatakan



Anhar Halomoan Harahap

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Anhar Halomoan Harahap

171010361

Dengan Judul :

Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 22 Desember 2021

Yusuf Dekan Bidang Akademik
Pekanbaru, Universitas Hukum Islam Riau



Yusuf Hamzah, S.H., M.H



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471

No. Reg : 950/IV/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 17344490281/28 %





UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



KAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : ANHAR HALOMOAN HARAHAHAP
NPM : 171010361
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Pembimbing : ABDUL HADI ANSHARY., S.H., M.H.,
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2015 DI KOTA PEKANBARU

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
			Pembimbing
1	16-11-2021	Tinjaun pustaka diperjelas Metode penelitian kutipan dihapus Perbaiki kolom Sumber data lengkapi pasalnya	
2	06-12-2021	Kata pengantar lengkapi Tinjauan umum dilengkapi jadi pengelolaan fasilitas umum pemerintah	
3	07-12-2021	Acc . Dapat di Lanjutkan Untuk Ujian Komperensif	

Pekanbaru, 07 Desember 2021

Mengetahui :

An. Dekan

7/2021
12

Dr. ROSYIDI HAMZAH S.H.M.H.,
Wakil Dekan I



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2015 DI KOTA

PEKANBARU

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

ANHAR HALOMOAN HARAHAP

171010361

Telah Di periksa Dan Di setuju Oleh Dosen Pembimbing
Pembimbing

Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H

Mengetahui

Dekan

Dr. M. Musa, S.H., M.H

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 713 /Kpts/FH/2021
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang** 1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat** 1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan** 1. Menunjuk
- Nama** : **Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H**
- NIDN / NPK** : **00 12 02 306**
- Pangkat/Jabatan** : **Penata /III/c**
- Jabatan Fungsional** : **Lektor**
- Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
- Nama** : **Anhar Halomoan Harahap**
- NPM** : **17 10 10 361**
- Prodi / Departemen** : **Ilmu Hukum /Hukum Administrasi Negara**
- Judul skripsi** : **Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 di Pekanbaru**
2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.



Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 19 November 2021
Dekan

Dr. M. Musa, S.H., M.H
NIDN. 1009116601

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Depertemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 812 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

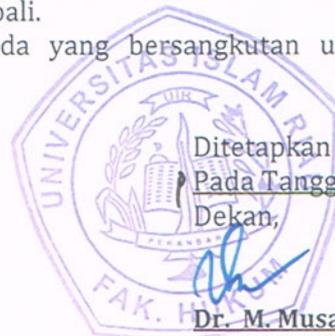
- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a : Anhar Halomoan Harahap
N.P.M. : 171010361
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H : Ketua merangkap penguji materi skripsi
Dr. Aryo Akbar, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji sistematika
Asri Muhammad Saleh, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi
Moza Dela Fudika, S.H., M.H : Notulis
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
 3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 24 Desember 2021
Dekan,

Dr. M. Musa, S.H., M.H
NIDN. 1009116601

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 812/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 24 Desember 2021, pada hari ini Selasa, 28 Desember 2021 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Anhar Halomoan Harahap
N P M : 171010361
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru
Tanggal Ujian : 28 Desember 2021
Waktu Ujian : 09.30-10.30 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK : 3,52
Predikat Kelulusan : Dengan pujian (cum laude)

Dosen Penguji

1. Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H
2. Dr. Aryo Akbar, S.H., M.H
3. Asri Muhammad Saleh, S.H., M.H

Tanda Tangan

1. _____

3. _____

Notulen

4. Moza Dela Fudika, S.H., M.H

4. _____



Pekanbaru, 28 Desember 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Musa, S.H., M.H
NIK. 950202223

ABSTRAK

Pelaksanaan Peraturan Daerah tentang pengelolaan Rusunawa berupa ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) belum dapat dilaksanakan seperti yang telah dimuat dalam pasal 4 ayat (1) huruf a peraturan daerah kota Pekanbaru nomor 1 tahun 2015 tentang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA). UPT (Pengelola) Rusunawa masih kurang memperhatikan pemanfaatan fisik bangunan sehingga terjadi pemanfaatan fisik ruang maupun bangunan yang salah oleh sebagian penghuni Rusunawa.

Masalah pokok penelitian adalah Bagaimana Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015, dan Apa Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru.

Metode penelitian adalah *observational research* atau survey, penelitian yang dilaksanakan langsung ke lokasi penelitian yang telah ditetapkan untuk mendapatkan keterangan yang mendukung penelitian penulis. sedangkan sifatnya adalah deskriptif, yaitu Dimana penulis menggambarkan seraca terang dan terperinci permasalahan yang akan diteliti.

Hasil penelitian bahwa Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru Berdasarkan peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 adalah belum bisa berjalan dengan optimal dikarenakan memang peran dan fungsi masing-masing pihak pengelola belum dijalankan dimana dalam penanganan sistem pengelolaan air limbah, penanganan sistem pengelolaan persampahan yang tidak bisa dikoordinasikan dengan baik, dan masih ada penghuni rusunawa yang melakukan penunggak pembayaran uang sewa, dan Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru adalah Kurangnya sosialisasi dan pembinaan di Rusunawa, Kurangnya kepatuhan penghuni Rusunawa terhadap peraturan Rusunawa, Lemahnya peraturan yang mengatur tentang Rusunawa dan juga kurangnya pengawasan pengelola Rusunawa.

Kata Kunci : *Pelaksanaan, Pengelolaan, dan Rusunawa*

ABSTRACT

The implementation of the Regional Regulation concerning the management of Rusunawa in the form of the scope of the management of Simple Rental Flats (RUSUNAWA) has not been implemented as stated in Article 4 paragraph (1) letter a of the Pekanbaru city regional regulation number 1 of 2015 concerning the management of Simple Rental Flats (RUSUNAWA). . The UPT (Management) of Rusunawa still does not pay attention to the physical use of the building, resulting in the wrong use of the physical space and building by some residents of the Rusunawa.

The main problem of the research is how to implement the management of simple rental flats in Pekanbaru City based on Regional Regulation Number 1 of 2015, and what are the inhibiting factors in the management of simple rental flats in Pekanbaru city.

The research method is observational research or survey, research that is carried out directly to the research location that has been determined to obtain information that supports the author's research. while its nature is descriptive, that is, where the author describes in a clear and detailed manner the problems to be studied.

The results of the study that the implementation of the management of simple rental flats in the city of Pekanbaru based on Regional Regulation Number 1 of 2015 is not yet able to run optimally because the roles and functions of each management party have not been carried out where in the handling of the waste water management system, the handling of the solid waste management system that has been implemented. cannot be coordinated properly, and there are still rusunawa residents who make rent payments in arrears, and the Inhibiting Factors in the Management of Simple Rent Flats in Pekanbaru City are the lack of socialization and guidance in the Rusunawa, the lack of compliance of the Rusunawa residents with the Rusunawa regulations, Weak regulations governing about Rusunawa and also the lack of supervision of Rusunawa managers.

Keywords: Implementation, Management, and Rusunawa

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **“Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru”**. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan moral maupun materil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan pembimbing yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Abdul Hadi Anshary, SH.,MH, selaku Kepala Departemen Hukum Administrasi Negara dan sekaligus pembimbing penulis yang telah banyak memberikan waktu luang untuk memperbaiki skripsi penulis hingga selesai.
4. Kepada orang tua penulis yang telah banyak memberikan bantuan baik moril dan materil kepada penulis hingga selesainya skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada teman-teman angkatan 2017 terutama teman seperjuangan yang telah bersedia memberikan motivasi dan semangat kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materil, penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang terutama berguna dalam perbaikan dan kesempunaan penulisan. Selanjutnya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin Ya Allah Ya Rabbal Alamin

Pekanbaru, 22 Desember 2021

Penulis

Anhar Halomoan Harahap

DAFTAR ISI

JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI HASIL KARYA SENDIRI.....	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	vi
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING	vii
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI..	viii
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU/ SKRIPSI.....	ix
ABSTRAK	x
ABSTRAC	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Konsep Operasional.....	16
F. Metode Penelitian	16
BAB II : TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Pengelolaan Fasilitas Umum	

Pemerintah.....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).....	31
C. Tinjauan Umum Kota Pekanbaru	40
BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015	48
B. Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru	62
BAB IV :PENUTUP	
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA.....	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), pemerintah daerah berwenang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan publik, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat dalam pembangunan disegala bidang kehidupan. (Atmadja, 2009: 176)

Kebijakan yang telah diupayakan pemerintah telah memberikan atau mewujudkan suatu pembentukan aturan hukum yang bertujuan untuk melindungi dan menjadi pedoman kepentingan kehidupan masyarakat sehingga dengan adanya pembentukan tersebut maka bisa diupayakan peningkatan dalam pembangunan hukum. Perwujudan dari pembangunan memberikan dampak kepada masyarakat untuk taat dan sadar akan kedudukan hukum terutama terhadap aturan-aturan undang-undang yang berlandaskan kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Namun dalam memajukan pembangunan hukum itu sangatlah memerlukan suatu kesadaran hukum yang tinggi, adanya penegakan hukum yang memiliki suatu kepastian, serta aparat penegak hukum yang memiliki kualitas dan tanggung jawab yang penuh, selanjutnya tersedianya sarana dan prasarana. (Rahardjo, 2000: 10) Sehingga pembangunan hukum tersebut menjadi satu kesatuan yang saling berkaitan.

Pada dasarnya hukum merupakan suatu sistem aturan yang saling berkaitan dan berhubungan satu dengan yang lainnya sebagai suatu kesatuan yang mengatur setiap tindakan manusia. Sehingga bisa dikatakan bahwasanya hukum adalah sekumpulan aturan dan norma dimana unsur-unsurnya saling berkaitan dan memiliki hubungan. Dengan demikian untuk memahami hukum tidak bisa dilakukan dengan hanya menjalankan pemahaman pada satu peraturan saja. (Kelsen, 2007: 3)

Negara sebagai suatu organisasi, terutama Negara Indonesia mempunyai suatu tujuan sebagaimana yang dinyatakan pada alinea ke 4 pembukaan UUD 1945 yang menyatakan:

“Tujuan pembangunan yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia, dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial”.

Amanat yang disebutkan tersebut haruslah dilaksanakan sesuai dengan yang ditegaskan. Dimana ketentuan dari suatu aturan memiliki kepastian untuk mengatur setiap kehidupan manusia demi terwujudnya suatu kesejahteraan umum. (Sodik, 2009: 11)

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 28 H ayat 1 yang menyebutkan:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Mewujudkan kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat Indonesia sudah menjadi suatu permasalahan yang lazim diperhitungkan. Terutama dalam memenuhi kebutuhan untuk memiliki suatu tempat tinggal. Kebutuhan ini sudah menjadi masalah yang terjadi di daerah perkotaan yang diakibatkan oleh adanya keterbatasan rumah layak huni serta masih banyaknya masyarakat yang belum memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Hal ini tidak lain dikarenakan ketidakmampuan sebagian besar masyarakat untuk mempunyai tempat tinggal yang layak huni, yang disebabkan penghasilan masyarakat masih tergolong rendah sedangkan rumah membutuhkan suatu pembiayaan yang besar. Atas permasalahan tersebutlah yang menjadikan pemerintah mengupayakan pembangunan atau penyediaan rumah yang memiliki kelayakan untuk dihuni oleh setiap masyarakat yang berpenghasilan rendah. Sehingga peran dari pemerintah tersebut sangatlah penting dalam mewujudkan kesejahteraan umum terutama dalam menyediakan rumah-rumah layak huni.

Perkembangan pemukiman di daerah perkotaan menunjukkan bahwa tanah kosong yang tersedia sudah semakin langka, dan juga harga tanah semakin meningkat karena permintaan terlalu tinggi, sedangkan area tanah

perkotaan ini tetap tidak berubah. (A.P.Parlindungan, 2001: 82) Hal tersebut pada dasarnya memang suatu hal yang lazim terjadi, dikarenakan adanya peningkatan pembangunan daerah perkotaan. Sehingga untuk mewujudkan pembangunan perumahan sebagai bentuk pelaksanaan dari keajahteraan umum maka dilakukanlah suatu pembangunan rumah susun sebagai bentuk pemecahan permasalahannya. Dengan demikian, jika dilakukan pembangunan dalam bentuk rumah susun maka hal ini bisa mengakibatkan kurangnya pemakaian terhadap tanah. (Sutedi, 2010: 184)

Di Indonesia pembangunan rumah susun sudah banyak dilakukan terutama didaerah perkotaan, dimana rumah susun tersebut didirikan dalam bentuk sederhana namun tetap layak untuk dihuni oleh setiap masyarakat. Meskipun demikian struktur bangunan tetap memiliki kualitas sesuai dengan syarat suatu konstruksi. Sebagaimana Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 menyebutkan:

Rumah susun sederhana sewa yang juga disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan tata laksana sewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup.

Istilah rumah susun (rusun), rumah susun sederhana sewa (rusunawa), apartemen pada dasarnya sama. Ketentuan pengelolaan rumah susun sederhana

sewa yaitu dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015, menyebutkan pada Pasal 1 ayat (5):

“Rumah susun sederhana sewa yang selanjutnya disingkat Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan”.

Rusunawa Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai dan di Rejosari di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru awalnya di bangun oleh pemerintah pusat melalui anggaran APBN sejak tahun 2011. Kemudian Pembangunan Rusunawa tersebut diserahkan kepada Pemerintah Kota Pekanbaru yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (Perkim). Dimana pada dasarnya pembangunan rusunawa bertujuan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun untuk menghuni rusunawa tersebut maka setia masyarakat haruslah melengkapi persyaratan terlebih dahulu dengan mengisi perjanjian sewa-menyewa yang dilengkapi syarat, yaitu foto kopi KTP suami istri dan Kartu Keluarga.

Berdasarkan penetapan kebijakan yang diberikan Pemerintah Kota Pekanbaru yaitu dimana Aturan membayar sewa Rusunawa sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rusunawa. Besaran tarif diatur dalam Perwako Nomor 160 Tahun 2015 tentang tarif sewa, yaitu Rp.175.000 hingga Rp.275.000 per bulan di luar tagihan listrik. Dimana Pasal 2 menentukan bahwa:

1. Besarnya tarif uji coba rusunawa
 - a. Lantai 1 sebesar Rp. 275.000/bulan
 - b. Lantai 2 sebesar Rp. 250.000/bulan
 - c. Lantai 3 sebesar Rp. 200.000/bulan
 - d. Lantai 4 sebesar Rp. 175.000/bulan
 - e. Basement/lantai dasar:

- 1) Ruang bisnis (4,5x5,4 m) Rp. 500.000/bulan.
 - 2) Aula Rp. 500.000/hari
 - 3) Unit hunian khusus bagi penyandang cacat Rp. 200.000/bulan.
2. Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk untuk membayar rekening listrik.

Rusunawa dibangun sesuai dengan memperhatikan rancangan pemenuhan tingkat kebersihan, memiliki keamanan, dan bisa dijangkau harga sewanya oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah. Penelitian kali ini dilakukan di Kecamatan Rumbai yang memiliki rumah susun di jalan Yos Sudarso dan di Jalan Tenayan Raya. Gedung Rusunawa, memiliki 4 lantai yang dibangun melalui anggaran APBN sejak tahun 2011. Sejumlah fasilitas seperti air bersih, listrik, taman, dan perbaikan jalan dan pagar yang dibangun pemerintah untuk kenyamanan penghuni rumah susun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Tentang Pengelolaan Rusunawa yaitu No. 1 Tahun 2015, menyatakan pemanfaatan, yaitu.

“Pendayagunaan barang milik daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi perangkat daerah, dalam bentuk sewa dengan baik mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan”.

Sesuai dengan aturan yang ditetapkan, yaitu “Pasal 3 angka (3e) telah menyebutkan bahwasanya tujuan pengelolaan rusunawa yaitu, salah satunya memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat

berpenghasilan rendah (MBR)”. Masyarakat berpenghasilan rendah akan memanfaatkan bangunan rusunawa didasarkan kepada ketentuan Pasal 8 Perda No. 1 Tahun 2015, dimana pemanfaatan bangunan, yaitu

1. “Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharannya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan rusunawa.
 - b. Pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung.
 - c. Ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, dan
 - d. Dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
2. Pemanfaatan bangunan rusunawa termasuk bangunan sarana, prasarana dan utilitas serta dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola rusunawa.
3. Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
4. Pemanfaatan bangunan rusunawa dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pengelola dengan penghuni dengan perjanjian sewa menyewa”.

Pengelolaan merupakan suatu tindakan untuk mengupayakan sesuatu hal yang mana dilaksanakan oleh seseorang. Pengelolaan rusunawa pada dasarnya dilaksanakan demi mewujudkan kelestarian sesuai dengan fungsi dari dibangunnya rusunawa tersebut. Pengelolaan yang dilakukan haruslah sesuai dengan kebijakan yang dibuat oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dimana pemerintah Kota Pekanbaru sebagai pelaksana untuk mengelola rusunawa berpedoman kepada Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2015. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a terkait mengenai menyatakan bahwasanya ruang lingkup pengelolaan rumah susun sederhana adalah:

“Pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasaranan, saranan, dam utilitas”

Namun realitanya, pelaksanaan Peraturan Daerah tentang pengelolaan Rusunawa belumlah maksimal dilakukan sesuai dengan peraturan yang mengatunya. Dimana Unit Pelaksana Teknis dari Dinas Perkim dalam memperhatikan pemanfaatan fisik bangunan masih terlihat kurang, hal ini terlihat ketika penghuni menggunakan pagar bangunan untuk melakukan penjemuran baju sedangkan tempatnya sudah tersedia di setiap ruang hunian, selain itu terlihat kebersihan rusun yang tidak diperhatikan sehingga memperlihatkan keadaan disekitar rusunawa tidak bersih atau kotor, kemudian adanya penghuni memelihara hewan ternak padahal tindakan-tindakan tersebut dilarang untuk dilakukan oleh setiap penghuni namun pihak pengelola (UPT) tidak memberikan teguran dan pengawasan sehingga penghuni tetap melakukannya. Selain itu dalam hal sarana dan prasarana serta utilitas masih belum memadai padahal hal tersebut merupakan kebutuhan yang harus ada di rusunawa sehingga penghuni bisa menikmatinya sesuai dengan rancangan pembangunan rusunawa tersebut. Jadi dengan melihat kondisi yang terjadi bisa dikatakan pengelolaan yang dilakukan masih belum berjalan sesuai ketentuan.

Dari permasalahan tersebut dapat penulis nyatakan bahwa dengan tidak tepat sasaran pengelolaan dalam pemanfaatan rusunawa maka sudah dapat dikatakan ketentuan Perda No. 1 Tahun 2015 belumlah berjalan dengan efektif. Sesuai dengan fenomena tersebut, maka penulis memiliki ketertarikan untuk membahasnya yaitu mengenai, **“Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun**

Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru”.

B. Perumusan Masalah

Sebagaimana yang telah teruraikan dalam masalah diatas, penulis membuat rumusan permasalahan yaitu:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru?
2. Apa Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berikut ini yang hendak di capai dalam pembahasan yang akan diteliti yaitu:

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru.
2. Untuk Mengetahui Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

Selanjutnya manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bisa dijadikan sebagai salah satu referensi pengembangan pengetahuan dalam bidang ilmu hukum serta bisa dijadikan bahan pedoman terhadap setiap peneliti yang akan meneliti permasalahan yang sama dengan penulis lakukan sehingga bisa dijadikan rujukan [pengembangannya.
2. Diharapkan bisa menjadi pedoman dan pemecahan permasalahan dalam melaksanakan Pengelolaan Rusunawa.

D. Tinjauan Pustaka

1. Konsep Pengelolaan

Pembangunan merupakan suatu bentuk dari perubahan yang wujudnya telah memiliki perencanaan. Sehingga setiap pembangunan yang akan dilakukan pastinya telah direncanakan terlebih dahulu. Pembangunan merupakan sebagai bentuk usaha yang telah direncanakan akan menghasilkan suatu hal yang sudah ada. Sehingga pembangunan tersebut akan memiliki suatu arahan. (Subandi, 2011: 11) Pembangunan merupakan suatu perubahan yang bertujuan untuk membentuk suatu system baik sosial ataupun ekonomi yang telah direncanakan dan ditetapkan oleh Negara terutama pemerintah.

Sebagai suatu proses maka pembangunan sebagai bentuk perubahan dari hal yang lama kepada hal yang baru, yang jika dihubungkan dengan suatu perkembangan maka terbentuklah suatu kemajuan dari keterbelakangan atau terwujudnya Negara maju. Jika dihubungkan dengan

perkembangan yang ada dalam suatu masyarakat maka bisa dinyatakan masyarakat sudah memiliki perkembangan yang maju jika perekonomiannya sudah baik dan tinggi. Sehingga pembangunan bisa dikaitkan dengan adanya nilai peningkatan perekonomian. Dengan demikian bisa dikatakan, maka akan terlihat produktivitas dari suatu pembangunan itu sendiri dengan jangkau dari ekonomi masyarakat (Halim, 2004: 89)

Manusia sudah tidak bisa terlepas dari adanya kebutuhan akan rumah, dikarenakan rumah adalah sebagai bagian pokok yang mau tidak mau harus dimiliki oleh setiap manusia. Namun dikarenakan tingkat perekonomian setiap manusia berbeda-beda maka hal ini masih sulit menjadi suatu bentuk keharusan dalam kehidupan. Sehingga dengan adanya perbedaan itulah yang mengakibatkan pemerintah harus ikut serta atau melakukan intervensi untuk memenuhinya, yaitu salah satunya dalam membangun rumah susun. Salah satu bangsa yang menerapkan sistem rumah susun yaitu Bangsa Dravida yang berwilayah di daerah dataran tinggi Dekhan dan sekitarnya. Dilembah sungai Indus mereka membangun dua buahkota yakni Mohenjo Daro dan Harapa, jauh sebelum masuknya Bangsa Aria yang mengembara dari asal mereka di Persia dan datang ke Hindustan pada sekitar tahun 1500 Sebelum Masehi kedaerah Dekhan itu. Perkembangan hukum rumah susun sampai juga di Indonesia. Perihal pengaturan rumah susun ini sendiri telah lahir pada tahun 1985. Jadi pengaturannya secara yuridis formal diIndonesia lahir pada tahun1985, yaitu sejak 24 tahun yang lalu.

Setiap manusia memiliki kebutuhan atau keperluan dalam hidupnya. Kebutuhan-kebutuhan ini haruslah terpenuhi sebagai bentuk pertahanan keberlangsungan kehidupan. Jadi, manusia selalu dan akan selama-lamanya berurusan dengan berbagai keperluan di dalam kehidupannya. Menurut tingkat kepentingannya, keperluan dibedakan atas: (Halim, 1992:15-16) (Halim, 1992)

1. Keperluan primer

Merupakan bentuk kebutuhan yang harus dipenuhi terlebih dahulu atau kebutuhan utama yang berhubungan dengan setiap orang dalam menjalankan kehidupan.

2. Keperluan sekunder

Sebagai bentuk kebutuhan yang bisa dipenuhi oleh setiap orang ketika kebutuhan primer sudah mampu dipenuhinya. atau bisa dikatakan sebagai kebutuhan pendukung dalam menjalankan kehidupan.

3. Keperluan tersier

Kaperluan disini dimaksudkan tidaklah menajdi suatu keharusan dikarenakan kebutuhan ini bisa dirasakan atau didapatkan apabila memang sudah memenuhi keperluan primer dan skunder. Jadi bisa dikatakan tidaklah memiliki peran penting dalam kehidupan.

Pengelolaan adalah sebagai rangkaian tindakan untuk mencapai suatu tujuan, dimana dalam pelaksanaannya dibutuhkan suatu aturan. Pengelolaan juga bisa dinyatakan sebagai bentuk tindakan untuk mengatur yang

dilakukan berdasarkan suatu proses ataupun mekanisme. Pengelolaan juga bisa dikatakan sebagai manajemen. Dimana manajemen itu merupakan suatu proses pelaksanaan, organisasi, tindakan dan pengawasan. Selanjutnya pengelolaan memiliki arti tindakan mengelola dalam usaha tertentu. Pengelolaan juga merupakan suatu pergerakan dengan menggunakan tenaga dan pikiran orang untuk mewujudkan suatu tujuan. Jika dikaitkan dengan pelaksanaan urusan pemerintahan dalam melakukan pengelolaan maka bisa dinyatakan pula sebagai bentuk mekanisme dalam perumusan kebijakan dengan diikuti tindakan mengawasi yang menjadi tujuan. (Daryanto, 1997: 349)

Pada intinya pengelolaan ialah suatu perbuatan untuk mengelola sesuatu hal dari awal akan dilakukannya suatu tujuan, hingga terbentuknya suatu organisasi, dan hingga tujuan tersebut diawasi dan bisa memiliki nilai. Pencapaian sesuatu tujuan yang diharapkan dalam menjalankan suatu pekerjaan yang terstruktur oleh sekumpulan masyarakat dapat dikatakan juga sebagai suatu pengelolaan. Sehingga bisa dikatakan pengelolaan merupakan suatu hal yang direncanakan untuk mewujudkan suatu kehendak yang akan dituju.

2. Konsep Rumah Susun Sederhana Sewa

Demi pemenuhan kebutuhan akan perumahan bagi setiap masyarakat, maka dilakukanlah kebijakan pembangunan Rusunawa. Pada dasarnya pembangunan perumahan ini setiap tahunnya akan mengalami peningkatan yang didasarkan dengan adanya peningkatan jumlah penduduk. Tetapi

pembangunan rusunawa ini hanya memiliki sasaran kepada masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Tetapi meskipun demikian, tetaplah dalam pelaksanaan pembangunan rusunawa tetap memperhatikan aspek perkembangan pada suatu wilayah sehingga penghuni yang menghuni rusunawa akan memiliki kegiatan yang produktif untuk menunjang kehidupannya. Dikarenakan memang penghuni dirusun merupakan pekerja dengan penghasilan menengah kebawah. Sehingga sangat membutuhkan suatu wilayah yang bisa dijangkau dan memiliki konsep pemenuhan kebutuhan.

Penghuni rusunawa sudah diisyaratkan atau diperuntukkan hanya bagi masyarakat yang tergolong kepada penghasilan rendah atau dapat dikatakan kurang mampu. Kondisi ini bukan untuk menekan permasalahan dari penghuni namun sebagai bentuk bantuan pemerintah kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan. Pembangunan rusunawa ini diketahui merupakan bagian dari penggunaan APBN yang didasarkan kepada kebijakan dari kementerian perumahan rakyat. Namun dikarenakan pembangunan tersebut berada di Kota Pekanbaru maka diberikan kebijakan untuk mengelolanya apda pemerintah daerah. Bangunan rumah susun sederhana ini dibangun dengan pola bertingkat sehingga bisa memanfaatkan ruang satuan hunian. (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2008).

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2007, menyatakan: “penyelenggaraan rumah susun memiliki beberapa kriteria umum. Kriteria umum tersebut berupa penempatan lokasi,

pemenuhan persyaratan pembangunan rumah susun, desain, biaya operasional, kelengkapan bangunan, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku”. Pembangunan dari rumah susun haruslah disesuaikan dengan tempat yang memang diperuntukan yaitu dengan lahan yang memang sesuai dengan tata ruang yang ada. Tempat pembangunan tersebut juga haruslah berdekatan dengan sarana angkutan agar bisa mempermudah masyarakat untuk menjangkaunya, selain itu juga harus dilengkapi dengan sarana air dan jalinan listrik. syarat-syarat kemudahan dalam pembangunan rumah susun ini adalah dikarenakan suatu harapan masyarakat yang akan menghuni rumah susun tersebut bisa merasakan kelebihan dari pembangunannya. baik itu dalam sarana dan prasarana yang ada di rumah susun. Sehingga pembangunan yang dilakukan bukanlah pembangunan yang tidak mementingkan kondisi masyarakat namun lebih mengarahkan adanya fleksibilitas masyarakat itu sendiri.

Selain itu pihak-pihak yang akan melakukan pembangunan adalah orang-orang yang sudah memiliki kemampuan dan kompetensi di bidangnya. Dengan kata lain di bangun oleh para ahli konstruksi. Selain memperhatikan kriteria umum, dalam pembangunan rusunawa ini juga harus memperhatikan struktur bangunan serta tata letak sirkulasi udara serta sarana dan prasarana yang dibutuhkan didalamnya. (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2008)

E. Konsep Operasional

Agar tidak terjadi kekeliruan untuk menafsirkan yang akan penulis teliti dan bahas, maka penulis telah memberikan pembatas maksud dari judul yang akan diteliti yakni:

Pelaksanaan adalah suatu mekanisme untuk melaksanakan sesuatu hal.

Pengelolaan adalah proses atau cara perbuatan mengelola atau proses melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain, proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi atau proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan mencapai tujuan.

Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan

Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Untuk membahas yang akan diteliti, maka penulis mempergunakan penelitian yang berjenis *observational research* atau penelitian dengan cara survey. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden yang telah dijadikan subjek dari penelitian dengan mempergunakan wawancara sebagai alat pengumpul data. (Syafrialdi, 2017: 14)

Kemudian selain jenisnya maka penelitian penulis bersifat deskriptif. Dimana penelitian ini menggambarkan secara rinci mengenai Pengelolaan

Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru.

2. Lokasi Penelitian

Adapun tempat yang dijadikan penelitian dilakukan di Kota Pekanbaru di Rusunawa Yos Sudarso Kecamatan Rumbai dan Rusunawa Rejosari Kecamatan Tenayan Raya, dikarenakan di dalam pengelolaan masih terdapat hal-hal yang belum sesuai dengan ketentuan.

3. Populasi dan Responden

Populasi merupakan kesatuan dari keseluruhan objek yang diteliti. (Sunggono, 2005:118) Sampel merupakan himpunan dari sebahagian populasi yang menjadi perwakilan dalam penelitian. (Sunggono, 2005:119) Responden merupakan para pihak yang dijadikan sebagai salah satu subjek dari himpunan penelitian.

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi ialah antara lain pihaknya:

- a. Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru sebanyak 1 orang
- b. Penghuni Rusunawa di Yos Sudarso berjumlah 45 orang sedangkan penghuni Rusunawa di Rejosari berjumlah 10 orang. Sehingga Total keseluruhan penghuni yaitu 55 orang. Namun penulis hanya mengambil sampel sebanyak 20 orang, Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel I.1
Populasi dan Sampel

No	Kriteria Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Persentase
1.	Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru	1 orang	-	100%
2.	Penghuni Rusunawa di Yos Sudarso	45 orang	15	33%
3.	Penghuni Rusunawa di Rejosari	10 orang	5	50%
	Jumlah	56 orang	20 orang	-

Sumber: Data Lapangan, 2021

Dari keterangan tabel I.1 tersebut, Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru menggunakan teknik sensus, penggunaan teknik sensus dilakukan karena mengingat subjek penelitian ini tidak banyak. (Singarimbun, 2012: 172). Sedangkan untuk Penghuni Rumah susun sederhana penarikan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu dengan cara mengambil subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu, dengan ciri-ciri seperti keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya serta dengan alasan mereka memiliki sifat dan karakter yang homogen atau pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu yang dianggap relevan atau dapat mewakili objek yang akan diteliti.

4. Sumber Data

Untuk membantu penulis memaparkan permasalahan yang dijadikan objek penelitian, maka penulis mempergunakan data, ialah:

1. Data Primer, merupakan data yang dihasilkan dari lapangan secara langsung untuk membahas mengenai:
 - a. Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Di Kota Pekanbaru.
 - b. Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru.
2. Data Sekunder, merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung oleh penulis untuk mendukung data primer, seperti:
 - a. Undang-Undang Dasar 1945 (Pasal 28H ayat 1)
 - b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
 - c. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
 - d. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015.
 - e. Sumber lainnya yang bisa mendukung ataupun yang berhubungan dengan penelitian seperti jurnal, artikel dan internet.

5. Alat Pengumpul Data

Penulis menggunakan alat pengumpul data yaitu kuesioner dan wawancara. Wawancara ialah kegiatan dimana adanya tanya jawab untuk menjawab permasalahan yang hendak diteliti dari seseorang yang telah dipilih sebagai salah satu responden yang dilakukan secara langsung. Sedangkan kuesioner berupa suatu kegiatan untuk mengumpulkan data berdasarkan angket

yang sudah dipersiapkan dan pengajuannya dilakukan secara tertulis dengan tujuan agar bisa memperoleh jawaban dari permasalahan yang diteliti.

6. Analisis Data

Data yang telah penulis peroleh dari lapangan berupa wawancara dan kuesioner, kemudian penulis sesuaikan dengan perumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya, selanjutnya penulis bandingkan dengan pendapat para ahli dan teori-teori hukum yang diuraikan dalam bentuk uraian kalimat.

Setelah dibandingkan kemudian penulis tarik kesimpulan secara induktif yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang khusus kepada hal-hal yang umum. Dimana hal umum merupakan mengenai Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015, sedangkan hal khususnya yaitu pelaksanaan pengelolaan rusunawa.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Pengelolaan Fasilitas Umum Pemerintah

1. Pengertian Pengelolaan

Pengelolaan memiliki kesamaan dengan makna manajemen. dimana bisa diartikan sebagai pengaturan atau pengurusan (Suharsimi Arikunto, 1993: 31). Banyak orang yang mengartikan manajemen sebagai pengaturan, pengelolaan, dan pengadministrasian, dan memang itulah pengertian yang populer saat ini. Pengelolaan diartikan sebagai suatu rangkaian pekerjaan atau usaha yang dilakukan oleh sekelompok orang untuk melakukan serangkaian kerja dalam mencapai tujuan tertentu.

Secara etimologi istilah pengelolaan berasal dari kata kelola. (tomanage) dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu. Jadi pengelolaan merupakan ilmu manajemen yang berhubungan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mewujudkan tujuan tertentu yang ingin dicapai. Sedangkan menurut Syamsu menitikberatkan pengelolaan sebagai fungsi manajemen yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengontrolan untuk mencapai efisiensi pekerjaan.

Pendapat Pamudji diatas mengenai pengelolaan terlihat menitik beratkan pada dua faktor penting yaitu : Pengelolaan sebagai pembangunan yang merubah sesuatu sehingga menjadi baru dan memiliki nilai yang lebih

tinggi dan Pengelolaan sebagai pembaharuan yaitu usaha untuk memelihara sesuatu agar lebih cocok dengan kebutuhan-kebutuhan.

Selanjutnya Admosudirjo (2005:160) mendefinisikan bahwa: Pengelolaan adalah pengendalian dan pemanfaatan semua faktor sumberdaya yang menurut suatu perencanaan diperlukan untuk menyelesaikan suatu tujuan tertentu. Dari pengertian diatas Admosudirjo menitikberatkan pengelolaan pada proses mengendalikan dan memanfaatkan semua faktor sumber daya untuk mencapai tujuan tertentu sesuai dengan perencanaan yang telah dibuat.

Pengelolaan merupakan suatu keadaan dalam memberikan bantuan dalam rumusan kebijakan-kebijakan dari yang akan dituju oleh suatu organisasi, atau dengan suatu tindakan dengan jalan mengawasi pihak-pihak yang menjalankan kegiatan sehingga bisa mencapai tujuan yang direncanakan. Sehingga dari penjelasan-penjelasan diatas mengenai makna dari pengelolaan, maka bisa disimpulkan yaitu pengelolaan bagiang ari suatu kegiatan yang diawali dengan merencanakan, mengorganisasikan mengarahkan dan mengawasi keseluruhan yang ikut dalam pelaksanaannya serta yang mencapai suatu kebijakannya. Sehingga pada dasarnya aktifitas untuk mengelola sesuatu hal agar suatu tujuan dapat diacpai merupakan bagian dari tindakan pengelolaan. Pengelolaan memiliki hubungan dengan seluruh unsur yang ada dalam suatu organisasi. (Handoko, 1997: 8)

Pengelolaan adalah proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam bagian kebijakan untuk mencapai suatu harapan yang akan dituju pada suatu proses. Pada dasarnya tindakan untuk melakukan suatu perubahan dari sesuatu hal dengan cara mengelolannya merupakan suatu bentuk dari pengelolaan. Selain itu pengelolaan bisa dikatakan sebagai usaha untuk mengawasi dan memperbaiki kondisi dari sesuatu hal sehingga usaha tersebut mendatangkan manfaat dalam pemenuhan kebutuhan. (Nugroho, 2003:119) Pengelolaan merupakan bagian dari ilmu manajemen yang pada dasarnya berbentuk suatu tindakan dalam mengelola dan penanganan untuk mencapai dan mewujudkan suatu proses kegiatan..

Pengelolaan juga merupakan bagian dari suatu perencanaan suatu organisasi untuk menggerakkan dan mengawasi kegiatan atau aktivitas dalam menyelesaikan tujuan yang sudah menjadi kebijakan. Pengelolaan juga bgaian dari pengaturan dan penanganan sesuatu hal untuk bisa merubah suatu keadaan menjadi lebih baik. Pengelolaan merupakan suatu tindakan untuk mengelola agar mendapatkan suatu perubahan dari suatu kondisi yang belumlah berjalan dengan baik, sehingga dengan adanya pengelolaan maka adanya harapan kondisi tersebut menjadi lebih baik dan lebih berkembang lagi. Pada dasarnya pengelolaan bagian dari tindakan manajemen, yang mana pencapaiannya tidak lain ialah untuk mencapatakan suatu keadaan yang efektif dan memiliki efisiensi.

2. Tujuan pengelolaan

Kegiatan yang diselenggarakan untuk mengelola merupakan bagian dari pengelolaan. Pada dasarnya pengelolaan merupakan bagian arti dari ruanglingkuo manajemen. Dimana untuk melaksanakannya dilakukan dengan tahapan untuk merencanakan, susunan organisasi dan mengarahkan untuk mengawasi upaya dari pihak yang ada dalam organisasi dengan menggunakan sumber daya manusia yang di dalamnya, dengan tujuan untuk dapat memperoleh hasil yang akan dituju dalam bentuk yang sudah ditetapkan. Sebagai suatu system yang efektif pengelolaan bagian dari suatu inventaris dari setiap upaya yang ada dalam organisasi untuk optimalisasi suatu tujuan yang akan dicapai. Dengan demikian pengelolaan yang merupakan dasar dari manajemen maka diharapkan bisa memberikan peningkatan kualitas SDM dari suatu organisasi-organisasi.

Pengelolan bertujuan demi adanya perubahan dari suatu organisasi dengan keseluruhan segenap sumber daya manusia yang dimiliki. Hal ini dilakukan untuk menghindari dari keborosan waktu, materi dan tenaga yang digunakan dalam pencapaian suatu tujuan, sehingga pencapaian tersebut bisa maksimal diperoleh oleh organisasi. Dengan kata lain pengeloaan merupakan suatu upaya yang sangat penting dimiliki oleh suatu organisasi, dikarenakan tanpa adanya pengelolaan maka suatu proses yang akan dicapai akan sulit terlaksana dengan baik. Selain itu tanpa adanya pengelolaan maka bisa saja suatu kebijakan baik dalam pembangunan menajdi tidak tepat pada sarannya. Berikut bisa dilihat pengelolaan yang dilakukan bertujuan demi:

- 1) Mencapai visi dan misi dalam suatu yang dituju dalam organisasi.
- 2) Memberikan keadaan yang seimbang yang tidak sesuai dengan pengelolaan. Dengan demikian tujuannya tidak lain untuk membmerikan enjagaan agar suatu keadaan bisa tepat apda sasarannya berdasarkan kepentingan

- 3) Pencapaian keadaan yang efektif dan memiliki efisiensi. Dimana pengukuran dilakukan oleh suatu organisasi tidaklahh sama atau memiliki perbedaan sesuai dengan kebijakan yang akan dilakukan..

Pencapaian suatu pelaksanaan manajemen yang dilakukan tergantung kepada tercapai atau tidak tujuan dari pengelolaan itu sendiri. atau dengan kata lain pencapaiannya tergantung kepada pelaksanaannya. (Afifiddin, 2010: 3) Jika melihat tujuan dari pengelolaan maka langkahnya yang dilakukan antara lain dengan melakukan:

- a. Penentuan suatu strategi
- b. Penentuan yang akan bertanggung jawab terutama dalam sarana dan prasarana
- c. Penentuan batasan pencapaian atau yang ditargetkan sesuai dengan ruang lingkup.
- d. Penentuan dalam mengukur perencanaan dan pelaksanaannya.
- e. Penentuan batasan pekerjaan dengan ruang lingkup efektif fan efisien
- f. Penentuan standar penilaian
- g. Pengadaan suatu perjamuan.

- h. Tindakan .
- i. Menilai suatu tindakan
- j. Melakukan peninjauan ulang.
- k. Melaksanakan tindakan dengan upaya mengulang kembali

Sebagaimana yang terurai tersebut bahwasanya pengelolaan bertujuan dalam pemanfaatan SDM, pemanfaatan fasilitas yang ada dalam suatu organisasi demi mencapai suatu keadaan yang memiliki efektivitas dan efisiensi.

Berbagai bentuk pelaksanaan yang ada pada setiap organisasi dalam mengemabngkan setiap kegiatannya didasarkan kepada suatu pengelolaan, dimana jika pengelolaan tersebut dilaksanakan dengan baik maka organisasi tersebut sudah memiliki keberhasilan dalam pelaksanaannya begitu pula sebaliknya. Dengan demikian bisa dikatakan pengembangan suatu orgaisasi bergantung kepada pelaksanaan pengelolaan yang baik.Indikasi dari pernyataan tersebut yaitu organisasi bisa memenuhi setiap kriteria-kriteria yang ada dalam memenuhi suatu kebijakan didasarkan kepada tindakan untuk mengelola sebaik mungkin sesuai dengan keputusan yang sudah ditetapkan dengan tidak memandang refleksi dari suatu program. Sehingga dengan adanya pengelolaan yang maksimal maka setiap organisasi akan memiliki tingkat kepercayaan yang didapatkan dari pihak-ihak lainnya terutama dalam berinteraksi dalam suatu kegiatan. Apabila dalam pelaksanaan organisasi untuk mengelola suatu kegiatan mengalami kegagalan maka tidak lain akan menimbulkan kurangnya kepercayaan pihak

lainnya terhadap organisasi tersebut. Sehingga maksimalnya pelaksanaan dari pengelolaan merupakan sebagai unsur yang sangat penting.

Berikut bisa dijelaskan mengenai pengelolaan yang baik itu didasarkan kepada:

a. Perencanaan (*Planning*)

Merupakan pilihan dari suatu fakta dan usaha-usaha yang terhubung satu sama lain. Melakukan dan memperkirakan suatu ramalan kondisi serta merumuskan upaya yang dibutuhkan dalam pencapaian suatu hasil yang hendak dituju.

b. Pengorganisasian (*Organizing*)

Merupakan keseluruhan aktivitas yang diaplikasikan dalam sekelompok pekerjaan dan penetapan kewenangan dengan bertanggung jawab.

c. Penggerakan (*Actuating*)

Menempati keseluruhan anggota-anggota dibandingkan dengan segelintir kelompok dengan tujuan memiliki kesadaran dalam melaksanakan suatu pekerjaan sehingga bisa tercapainya suatu hasil yang sudah direncanakan..

d. Pengawasan (*Controlling*)

Menentukan suatu proses penentuan yang akan dicapai dengan mengukur setiap kegiatan yang dilaksanakan agar setiap yang diharapkan sebelum dilakukan bisa tercapais sesuai dengan tujuan awalnya. (Geroge R. Terry, 2006: 342)

3. Fungsi Pengelolaan

Pengelolaan pada dasarnya berfungsi sebagai suatu pelaksanaan untuk mengarahkan dan memberikan sarana dan prasarana pekerjaan kepada seseorang dalam suatu organisasi dalam pencapaian tujuannya menurut Henry Fayol maka pengelolaan memiliki beberapa fungsi yaitu: “*Planning* (Perencanaan) *Organizing* (Pengorganisasian) *Commanding* (Pemberian perintah) *Coordinating* (Pengkoordinasian) *Controlling* (Pengawasan)”.

Jika memperhatikan makna yang terkandung dalam suatu pengelolaan maka bisa diketahui dalam pelaksanaan untuk melakukan pengelolaan maka terikat dengan adanya sumber daya manusia dan manajemen dalam suatu organisasi, dua hal tersebut merupakan indikator pendukung dalam pelaksanaannya, agar pengelolaan bisa memiliki peran penting dan memiliki efektifitas. Namun sebelum melakukan pengelolaan suatu kebijakan yang ada dalam suatu organisasi maka terlebih dahulu haruslah dilakukan dengan membentuk SDM yang ada di organisasi tersebut.

Sebagaimana unsur yang ada pada suatu organisasi baik itu yang akan melakukan pengelolaan dengan bermacam kegiatannya haruslah berfokus kepada hal yang sudah direncanakan dan disusun sebelumnya, dengan menetapkan perumusan yang akan dikelola. Pada intinya pengelolaan ini dilakukan untuk merencanakan sesuatu hal yang diharapkan. Selain itu pengelolaan dilakukan agar bisa melepaskan suatu permasalahan yang ada di suatu organisasi dikarenakan agar bisa mencapai suatu kegiatan yang lebih maksimal lagi. Dengan demikian jika

4. Fasilitas Umum Pemerintahan

Fasilitas umum dalam pemerintan terdiri dari fasilitas sosial dan umum. Kedua fasilitas ini merupakan sarana yang digambarkan penggunaan bisa dilakukan oleh setiap orang. Pada dasarnya jika diperhatikan dari ketentuan aturan maka mengenai fasilitas ini tidak ada yang menyebutkan secara khusus namun lebih disebut sebagai fasilitas umum. Namun meksipun demikian tetaplah menjadi ruang lingkup dari fasilitas umum.

Jika memperhatikan pengertian dari fasilitas umum atau dengan kata lain fasilitas sosial maka bisa dinyatakan sebagai sarana yang pe nyediaannya diberikan oleh pemerintah atau pihak swasta baik itu dalam bentuk sarana pendidikan, kesehatan dan tempat beribadah. Sedangkan fasilitas umum merupakan sarana yang penyediaannya diberikan teruntuk bagi kepentingan umum. contohnya sarana jalan dan alat penerangan umum

Jika memperhatikan ketentuan Permendagri tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, termuat definisi akan sarana yaitu Nomor 9 Tahun 2009, menyebutkan: “fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas : kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi, olahraga dan taman bermain, pemerintahan dan pelayanan umum serta pemakaman umum”. Sedangkan prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari jaringan air bersih,

jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan atau pembuangan sampah dan pemadam kebakaran. Prasarana, sarana dan utilitas dikenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Pada dasarnya fasilitas yang disediakan demi kepentingan umum merupakan ruang lingkup dari fasilitas umum. Dimana fasilitas tersebut terdiri dari:

1. Jaringan jalan
2. Jaringan saluran pembuangan air limbah
3. Jaringan saluran pembuangan air hujan
4. Tempat penampungan sampah sementara
5. Jaringan air bersih
6. Jaringan listrik
7. Jaringan telepon
8. Penerangan jalan umum
9. Jaringan transportasi
10. Pemadam kebakaran

Adapun pengertian prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan. Fasilitas Pemerintahan dan Layanan Publik adalah segala bentuk pelayanan, baik dalam bentuk barang publik maupun jasa publik yang disediakan oleh pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat.

B. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

1. Pengertian Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan Undang- undang Nomor 20 tahun 2011 pada Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa: “Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Sedangkan unit-unit yang ada di rumsun susun yang bertujuan dalam penggunaan terpisah oleh setiap penghuni sesuai dengan fungsinya merupakan bagian dari satuan rumah susun yang melingkupi satu kesatuan yang tidak dipisah satu sama lainnya atau dengan kata lain saling berhubungan atau berdekatan.

Menjalani kehidupan di ruman susun setiap penghuni memiliki hak dan kewajiban yang sama. Dimana penghuni tinggal dalam satu kesatuan pada sutau bangunan. Jika memperhatikan ketentuan “Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No.20 Tahun 2011, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun”. Kemudian penghuni juga mempergunakan benda secara bersama-sama, sesuai dengan yang disebutkan pada Pasal 1 angka 6 yang menyatakan, yakni: “benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki

bersama secara tidak terpisah untuk pemakain bersama”. Dengan demikian setiap yang ada dalam bangunan rumahsusun maka setiap penghuni akan menggunakan dengan bersama-sama. Dikarenakan susunannya memang sudah menajdi satu kesatuan dalam ruangan bangunan.

2. Jenis-jenis Rumah Susun

Rumah susun terdiri dari beberapa jenis yaitu antara lain:

1. “Rumah susun umum Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memnuhi kebutuhan rumah bagi msyarakat berpenghaslan rendah (pasal 1 angka 7 uu no 20 tahun 2011)
2. Rumah susun khusus Adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (pasal 1 angka 8 uunno 20 tahun 2011)
3. Rumah susun negara Adalah rumah susun ang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan / atau pegawai negeri (pasal 1 angka 9 uu no 20 tahun 2011.
4. Rumah susun komersial Adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (pasal 1 angka 10 uu no 20 tahun 2011)”.

3. Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun

Rusunawa diselenggarakan dengan tujuan yakni sebagaimana dengan ketentuan Pasal 3 dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 antara lain:

- 1) “Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sht aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahan ekonomi, sosial, dan budaya
- 2) Meningkatkan efesiensi dan efektifitas kemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau dikawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan pemukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan
- 3) Mengurangi pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efesian, dan produktif”.

Pelaksana dari pembangunan rusunawa memiliki kewajiban untuk memenuhi fengang fasilitas diantaranya yakni:

- 1) Prasarana
Merupakan alat perlengkapan dasar dari fisiknya lingkungan tempat tinggal penghuni di rusunawa yang memiliki pemenuhan dari bentuk dan standar dalam melengkapi kebutuhan hunian yang memiliki kelayakan, keamanan, kesehatanserta adnaya kenyamanan, baik itu dalam bentuk air bersih, sanitasi, jaringan jalan, drainase, dan tempat pembuangan sampah

2) Sarana

Sebagai kelengkapan fasilitas tempat tinggal penghuni di rusunawa yang memiliki fungsi dalam memberikan dukungan dalam menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan yang ada dalam hunian.

3) Utilitas umum

merupakan kelengkapan yang menunjang dalam melayani kehidupan berlingkungan dalam tempat tinggal di rumah susun yang meliputi jaringan listrik, telfon, serta gas. Pada dasarnya apabila diperhatikan maka rusunawa merupakan salah satu bagian hunian yang memiliki kelebihan dalam operasional, dimana kelebihan dari pembangunan ini dikarenakan:

- (1) Pembangunan dilakukan di daerah perkotaan sebagai bentuk kebijakan tata ruangnya.
- (2) Adanya peningkatan efisiensi daerah perkotaan dengan dilakukannya peremajaan kota
- (3) Lebih efisien dalam menggunakan lahan di daerah kota.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 mengenai pengelolaan rumah susun sederhana sewa dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 menegaskan bahwasanya:

“Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan

menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian”.

Dalam Pasal 1 Angka 2, menyatakan bahwa :

“Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”.

Rusunawa berdasarkan Pasal 1 ayat (5) ketentuan pengelolaan Rusunawa yaitu dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015, menyebutkan:

“Rumah susun sederhana sewa yang selanjutnya disingkat Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan”.

Rusunawa adalah kebijakan dari pemerintah yang memiliki tujuan sebagai penunjang melengkapi kebutuhan akan perumahan yang diperuntukkan terhadap setiap orang yang dikategorikan sebagai masyarakat miskin dengan sudah berstandar pada penghasilan rendah, serta bagi seseorang yang tidak mempunyai pekerjaan yang menetap. Rusunawa adalah merupakan hunian yang berbentuk sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat yang ada di wilayah kota yang kurang mampu untuk melakukan pembelian rumah tempat tinggal.

Sebuah rumah susun selain bangunan juga terdiri dari pemilik, penghuni, pengelola, perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun dengan pengertian sebagai berikut :

1. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
2. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
3. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
4. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rusun. (Sihombing, 2005: 59)

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

1. Kesejahteraan
2. Keadilan dan pemerataan
3. Kenasionalan
4. Keterjangkauan dan kemudahan
5. Keefisienan dan kemanfaatan
6. Kemandirian dan kebersamaan
7. Kemitraan
8. Keserasian dan keseimbangan
9. Keterpaduan
10. Kesehatan
11. Kelestarian dan berkelanjutan
12. Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan
13. Keamanan, ketertiban, dan keteraturan. (Sihombing, 2005: 60)

Rumah susun yang dibangun bertujuan yang secara khusus adalah sebagai sarana pengendali meningkatnya pembangunan perumahan yang banyak menggunakan lahan pertanian. Selain itu juga Undang-Undang Tentang Rumah susun yaitu Nomor 20 Tahun 2011 menjelaskan juga pembangunan rusun bertujuan antara lain:

- 1) Agar terpenuhinya rumah-rumah yang layak huni yang merupakan kebutuhan bagi masyarakat yang digolongkan kepada masyarakat miskin atau masyarakat yang menengah kebawah yang memiliki penghasilan rendah agar dapat memberikan kepastian hukum dalam manfaatannya.
- 2) Peningkatan dalam penggunaan lahan pertanian yang ada di daerah perkotaan. Serta bisa melestarikan SDA dengan mewujudkan lingkungan permukiman yang memiliki kelengkapan keserasian dan keseimbangan.
- 3) Mewujudkan tingkat yang berstandar efisien dan efektif dalam memanfaatkan tata ruang bangunan, dan penyediaan lahan terbuka sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal dengan mempertimbangkan lingkungan dengan pembangunan yang penuh dengan wawasan keseimbangan dan keserasian.
- 4) Demi pengurangan penggunaan lahan dan untuk mengantisipasi adanya pemukiman kumuh dari masyarakat yang tidak mampu memiliki tempat tinggal.

- 5) Mengebangkan suatu lingkungan daerah kota yang memiliki standar produktif dan memiliki keseimbangan..
- 6) Sebagai Pemenuhan dan penunjang kebutuhan perekonomian masyarakat selaku penghuni dengan dasar terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal yang memiliki kelayakan.
- 7) Pemberdayaan masyarakat yang da disekitar rusun.
- 8) Adanya jaminan dipenuhinya kepentingan rusun yang meiliki kelayakan dan bisa dijangkau, untuk memenuhi kesehatan, keharmonisan, keamanan lingkungan.
- 9) Menyediakan hunian yang memiliki kepastian hukum.

Rusunawa ialah bagian dari kebijakan dari pemerintah dan dan pihak swasta untuk mengantisipasi minimnya tanah serta tingginya harga di daerah kota, Sehingga untuk meminimalisir penggunaan lahan maka dipertimbangkan untuk menggunakan bangunan yang bertingkat sehingga mengurangi pemakaian lahan. Strategi ini merupakan salah satu bentuk efeisiensi pelaksanaan pembangunan dari rusunawa yang pada dasarnya memiliki dampak positif, yaitu dalam::

1. Mengupayakan dan mengurangi masalah permukiman kotor didaerah kota yang dilakukan dengan meremajakan suatu lingkungan.
2. Bagian dari kepedulian pemerintah terhadap masyarakat yang memang dikategorikan miskin atau kurang mampu untuk memiliki hunian rumah.
3. Memberikan jaminan kepada penghuni atas keadaan tempat tinggal yang aman dan tentram.

4. Melestarikan lingkungan tempat hunian demi terwujudnya kehidupan yang sejahtera.
5. Bangunan rusunawa sudah dilakuakn dengan menggunakan pembangunan yang disesuaikan dengan system anti gempa dan mengatasi masalah kerubuhan.
6. Pembangunan yang dilakuakn dengan vertikal atau ke atas, hal ini digunakan untuk meminimalisir penggunaan lahan.
7. Hunia berpusat untuk mewujudkan infrastruktur yang memadai di wilayah perkotaan.

Beberapa hal yang menjadi ketentuan spesifikasi teknis bangunan rusunawa sebagai berikut :

1. Bangunan vertikal berlantai 5 (lima), sebuah bangunan vertikal masih diijinkan tanpa elevator,
2. Satuan bangunan yang disebut twin blok yang memuat 48 unit sarusun setiap bloknya atau 96 unit sarusun. Setiap twin block ditambah 3 (tiga) unit hunian yang diletakkan di *ground floor* bagi warga penderita cacat.
3. Prasarana dan sarana dalam bangunan, lingkungan dan atau kawasan disediakan sesuai dengan persyaratan yang mempertimbangkan jumlah pemakai dan intensitas pemakainya.
4. Dilaksanakan melalui desain prototype yang dikembangkan dan masih memungkinkan adanya sentuhan arsitektur lokal dan adaptasi kondisi lokal lainnya yang tidak banyak berpengaruh terhadap garis kebijakan yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum.

5. Luasan unit satuan rusun adalah 24 m² dilengkapi dengan pantry dan kamar mandi dan WC.
6. Persyaratan bangunan termasuk penyediaan instalasi–instalasi dalam bangunan dipenuhi sesuai peraturan yang ada.
7. Menggunakan sistem precast sesuai dengan persyaratan–persyaratan yang ditetapkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum.

C. Tinjauan Umum Kota Pekanbaru

1. Sejarah Kota Pekanbaru

Pekanbaru merupakan wilayah perkotaan yang mempunyai tingkat perkembangan sangat cepat, dikarenakan sebagai salah satu ibukota yang ada di Provinsi Riau. Pekanbaru berkembang dengan banyaknya pembangunan yang ada disetiap wilayah dan memiliki sumber daya manusia yang meningkat pula. Perkembangan yang terjadi tersebut mempengaruhi akan kebutuhan akan perumahan dalam pemenuhan kehidupan setiap masyarakat. Namun dikarenakan tidak semua masyarakat memiliki kemampuan untuk memnuhi kebutuhan perumahan maka pemerintah pusat dan darrah melakukan kebijakan untuk memenuhinya dengan melakukan pembangunan rusunawa. Namun tidak hanya dikarenakan hal tersebut saja, tetapi melainkan juga dipengaruhi oleh tidak mencukupinya atau adanya keterbatasan dalam penyediaan lahan untuk dilakukan pembangunan perumahan, sehingga untuk mengantisipasi maka dilakukanlah suatu

kebijakan pembangunan bukan berbentuk horizontal melainkan pembangunan vertikal.

Jika melihat sejarah dahulunya, Pekanbaru dikenal dengan sebutan "Senapelan". Dimana dalam melaksanakan pemerintahannya dilakukan atau pemimpinnya ialah seorang Kepala Suku atau dikatakan Batin. Pekanbaru yang pada saat sekarang menjadi daerah perkotaan, dahulunya merupakan daerah perladangan, yang kemudian berubah menjadi perkampungan hingga menjadi suatu Dusun yang dahulunya dikenal dengan Payung Sekaki, yang letaknya berada pada tepi muara sungai Siak. Tetapi sebutan tersebut juga kurang diketahui oleh masyarakat kota pekanbaru pada dahulunya, dikarenakan lebih identic dengan sebutan Senapelan.

Senapelan berkembang juga memiliki dampak terhadap berkembangnya Siak Sri Indrapura yang merupakan suatu Kerajaan. Dimana ketika Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah bertempat tinggal di Senapelan, beliau melakan pembangunan istana yang terletak di Kampung Bukit yang juga tidak berjauhan dengan kampung Senapelan. Jika diperhitungkan maka istana yang dibangun tersebut berada tidak jauh dari Mesjid Raya yang ada saat ini. Demi perkembangan kerajaan tersebut Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah telah mengupayakan untuk membuka Pekan namun upaya tersebut tidak berhasil. Tetapi meksipun demikian upaya yang telah dilakukannya kemudian diterukan oleh putra sultan yang bernama Raja Muda Muhammad Ali, namun tidak didaerah senapelan lagi tetapi di daerah pelabuhan yang ada saat sekarang.

Kemudian tidak lama dari itu sebutan Senapelan diganti dengan sebutan “Pekan Baru”, penggantian ini diprakarsai oleh datuk-datuk empat suku yaitu Pesisir, Lima Puluh, Tanah Datar dan Kampar tepatnya pada pada hari Selasa tanggal 21 Rajah 1204 H atau tanggal 23 Juni 1784 M. pelaksanaan penetapan itu dilakukan dengan musyawarah sehingga bergantilah sebutannya tersebut. Sehingga pelaksanaannya itu menjadi suatu hari yang bersejarah lahirnya Kota Pekanbaru. Sebutan itu hingga saat sekarang tidak ada perubahan hingga berkembangnya menjadi wilayah perkotaan.

Pemerintahan Kota Pekanbaru yang mengalami perkembangan dari dahulu hingga sekarang didasarkan adanya peraturan-peraturan yaitu mengikuti dengan adanya perubahan:

1. SK Kerajaan *Besluit van Her Inlanche Zelf Bestuur van Siak* No.1 tanggal 19 Oktober 1919, Pekanbaru bagian dari Kerajaan Siak yang disebut *District*.
2. Tahun 1931 Pekanbaru masuk wilayah Kampar Kiri dikepalai oleh seorang *Controleur* berkedudukan di Pekanbaru.
3. Tanggal 8 Maret 1942 Pekanbaru dikepalai oleh seorang Gubernur Militer disebut *Gokung*, Distrik menjadi Gun dikepalai oleh *Gunco*.
4. Ketetapan Gubernur Sumatera di Medan tanggal 17 Mei 1946 No.103 Pekanbaru dijadikan daerah otonom yang disebut *Haminte* atau Kota b.

5. Undang-Undang No. 22 tahun 1948 Kabupaten Pekanbaru diganti dengan Kabupaten Kampar, Kota Pekanbaru diberi status Kota Kecil.
6. Undang-Undang No. 8 Tahun 1956 menyempurnakan status Kota Pekanbaru sebagai kota kecil.
7. Undang-Undang No.1 Tahun 1957 status Pekanbaru menjadi Kota Praja.
8. Kepmendagri No. Desember 52/I/44-25 tanggal 20 Januari 1959 Pekanbaru menjadi ibukota Propinsi Riau.
9. Undang-Undang No. 18 Tahun 1965 resmi pemakaian sebutan Kotamadya.
10. Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebutan Kotamadya berubah menjadi Kota.

2. Visi Kota

Pada dasarnya Kota Pekanbaru sudah mengalami suatu perkembangan dengan suatu bentuk pencapaian, yang mana pencapaian tersebut diikuti dengan adanya visi dalam melaksanakannya. Jika melihat visi yang dimiliki Kota Pekanbaru bisa dinyatakan yakni demi : “Terwujudnya Pekanbaru sebagai Kota Metropolitan yang Madani”. Selain itu demi terwujudnya visi tersebut maka juga adanya misi yang diambil sebagai langkah pelaksanaan pemerintahan Kota Pekanbaru antara lain:

- 1) “Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) yang memiliki kompetensi tinggi, bermoral, beriman dan bertaqwa

serta mampu bersaing di tingkat lokal, nasional maupun internasional.

- 2) Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) melalui peningkatan kemampuan/ keterampilan tenaga kerja, pembangunan kesehatan, kependudukan dan keluarga sejahtera.
- 3) Mewujudkan masyarakat berbudaya melayu, bermartabat dan bermarwah yang menjalankan kehidupan beragama, memiliki iman dan taqwa, berkeadilan tanpa membedakan satu dengan yang lainnya serta hidup dalam rukun dan damai.
- 4) Meningkatkan infrastruktur daerah baik prasarana jalan, air bersih, enegeri listrik, penanganan limbah yang sesuai dengan kebutuhan daerah terutama infrastruktur pada kawasan industri, pariwisata serta daerah pinggiran kota.
- 5) Mewujudkan penataan ruang dan pemanfaatan lahan yang efektif dan pelestarian lingkungan hidup dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.
- 6) Meningkatkan perekonomian daerah dan masyarakat dengan meningkatkan investasi bidang industri, perdagangan, jasa dan pemberdayaan ekonomi kerakyatan dengan dukungan fasilitas yang memadai dan iklim usaha yang kondusif”.

3. Motto dan slogan

Pemerintah Kota pekanbaru menjalankan kegiatannya dengan berdasarkan slogan yaitu "Kotaku, Kotamu Dan Kota Kita Bertuah",

kemudian selain slogan tersebut juga dengan adanya motto yaitu: “Bersih, Tertib, Usaha Bersama, Aman, dan Harmonis”, Dimana moto tersebut memiliki pengertian antara lain:

1. Bersih

Bersih lahir, jiwa, rumahtangga, lingkungan pasar, pendidikan, tempat hiburan/rekreasi, jalur hijau dan pusat kesehatan.

2. Tertib

Tertib pribadi, keluarga, lingkungan pekerjaan, beribadat, lalu lintas sehingga terwujud warga yang selalu menjunjung tinggi norma kaidah dan peraturan yang berlaku.

3. Usaha Bersama

Keterlibatan kebersamaan dari pemerintah, orpol, ormas, generasi muda, alim ulama, cerdik cendekiawan, seniman dan seluruh lapisan masyarakat dalam berfikir dan berusaha guna mewujudkan pembangunan untuk kesejahteraan rakyat.

4. Aman

Rasa tenang setiap pribadi, keluarga, lingkungan masyarakat dan kotanya dari gangguan ancaman dan hambatan dalam berfikir dan berusaha guna menjalankan ibadah dan melaksanakan pembangunan.

5. Harmonis

Serasi, seiya sekata, senasib, sepenanggungan saling hormat menghormati. Setukul bagai palu Seciap bagai ayam Sedencing bagai

besi yang tua dihormati yang muda dikasihi yang cerdik pandai
dihargai yang memerintah ditaati.

4. Wilayah geografis

Kota Pekanbaru terletak antara $101^{\circ}14'$ - $101^{\circ}34'$ Bujur Timur dan $0^{\circ}25'$ - $0^{\circ}45'$ Lintang Utara. Dengan ketinggian dari permukaan laut berkisar 5-50 meter. Kota Pekanbaru diperintah oleh seorang Walikota yang memerintah wilayah administrasi pemerintahan dengan luas wilayah berdasarkan Permendagri No.66 Tahun 2011 adalah seluas 632,27 km² dan dengan jumlah penduduk sebanyak 769.497 jiwa. Secara administratif Kota Pekanbaru memiliki 12 daerah kecamatan dan 58 daerah kelurahan.

Kota Pekanbaru berbatasan dengan daerah kabupaten/kota :

Sebelah Utara : Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar

Sebelah Selatan : Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan

Sebelah Timur : Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan

Sebelah Barat : Kabupaten Kampar

Kota Pekanbaru dibelah oleh Sungai Siak yang mengalir dari barat ke timur. Memiliki beberapa anak sungai antara lain : Sungai Umban Sari, Air Hitam, Siban, Setukul, Pengambang, Ukui, Sago, Senapelan, Limau, Tampan dan Sungai Sail. Sungai Siak juga merupakan jalur perhubungan lalu lintas perekonomian rakyat pedalaman ke kota serta dari daerah lainnya.

Jika melihat kondisi atau jumlah yang dimiliki oleh Kota Pekanbaru dalam batasan wilayah yang didasarkan kepada Kecamatan maka Kota Pekanbaru memiliki beberapa Kecamatan yaitu antara lain bisa dilihat dibawah ini:

1. “Kecamatan Tampan,
2. Kecamatan Marpoyan Damai,
3. Kecamatan Bukit Raya,
4. Kecamatan Tenayan Raya,
5. Kecamatan Payung Sekaki,
6. Kecamatan Senapelan,
7. Kecamatan Sukajadi,
8. Kecamatan Sail,
9. Kecamatan Limapuluh,
10. Kecamatan Rumbai,
11. Kecamatan Rumbai Pesisir”.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015

Negara Indonesia merupakan sebagai bagian dari hukum, dimana pelaksanaannya didasarkan kepada aturan-aturan hukum yang berlaku, sehingga hukum merupakan pedoman dalam berjalannya pemerintahan Indonesia. Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat 3 UUD 1945 menegaskan: “ Negara Indonesia adalah negara hukum”. Dengan demikian maka Negara Indonesia adalah salah satu negara yang mempunyai aturan-aturan hukum yang tinggi dan menghormatinya akan keberadaannya. Sehingga setiap tindakan pemerintah haruslah berpandangan kepada peraturan perundang-undangan. Salah satunya dalam hal kebijakan dalam pembangunan demi mewujudkan kesejahteraan warga Negara.

Kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah juga didasarkan kepada aturan hukum dimana salah satunya sesuai dengan Pasal 28 H UUD 1945 menyatakan bahwasanya: “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Dengan demikian bisa dikatakan adanya ketentuan yang mengatur mengenai hak setiap orang untuk memperoleh kehidupan yang sejahtera namun tidak menutup kemungkinan ketentuan tersebut belumlah bisa berjalan sebagaimana yang dikehendakinya,

dikarenakan tidak semua masyarakat elaku warga Negara mendapatkan hak yang demikian. Sehingga dengan adanya kondisi tersebut menjadikan suatu tujuan bagi pemerintah untuk membangun suatu bangunan perumahan yang ditujukan kepada masarakat yang tidak memiliki kemampuan dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yaitu berupa rumah. (Urip santoso, 2016:401)

Indonesia sedang gencar-gencanya melakukan pembangunan terutama dalam hal pembangunan manusia yang seutuhnya yang didasarkan kepada Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan manusia disini diartikan dalam mebangun kehidupan setiap warga Negara untuk dapat hidup sejahtera dan layak dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal atau rumah. Dikarenakan memang segelintir masyarakat Indonesia masih banyak yang belum memiliki kehidupan yang layak salah satunya dalam mendapatkan tempat tinggal. Sehingga untuk mengantisipasi permasalahan tersebut pemerintah Indonesia membuat kebijakan untuk melakukan pembangunan dengan mewujudkan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. (Arie S Hutagalung, 2007: 1)

Rumah dalam arti umum adalah bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal bagi setiap orang dimana memiliki tujuan demi terlindunginya dari hal-hal yang tidak diinginkan. Jadi bisa dikatakan rumah dijadikan sebagai tempat sandaran bagi setiap orang dalam kehidupannya yang menjadi kebutuhan pokok. Sehingga rumah memiliki peranan penting bagi seluruh manusia dalam hidupnya dikarenakan fungsi yang dimiliki rumah tersebut sangat dibutuhkan oleh setiap orang tanpa terkecuali. Selain itu, bisa

dinyatakan rumah merupakan sebagai wadah yang terdapat pada suatu lingkungan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitas yang dibutuhkan oleh setiap orang selaku penghuninya. Rumah juga merupakan bagian dari sarana keamanan dikarenakan penghuninya bisa berlindung dan memiliki rasa tenang menjalankan kehidupannya. Selain itu rumah dijadikan sebagai tempat pengembangan pribadi dari setiap penghuni.

Daerah perkotaan sudah diketahui merupakan daerah yang sangat padat sehingga untuk melakukan pembangunan rumah sangatlah sulit untuk dilakukan. Sehingga untuk mengatasi permasalahan itu maka dilakukanlah suatu kebijakan dalam pemenuhan fasilitas pemukiman bagi masyarakat yang ada di perkotaan. Kebijakan tersebut merupakan strategi yang harus diambil demi optimalisasi penggunaan lahan. Dengan kata lain optimalisasi ini dilakukan dengan menggunakan pembangunan yang berarah kepada system vertical dan mengurangi pembangunan yang bersifat horizontal. dikarenakan apabila pembangunan dilakukan secara horizontal maka sudah bisa dinyatakan lahan tidak akan mencukupi. (Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, 2010:12)

Kebijakan pembangunan rusunawa oleh pemerintah tidak memiliki batasan penggunaannya dikarenakan setiap masyarakat bisa untuk menikmatinya, namun dengan kategori masyarakat tidak mampu. Setiap orang mempunyai hak dalam penggunaan sarana dan prasarana yang sudah dipersiapkan oleh pemerintah tersebut sesuai dengan lingkungannya maka setiap orang bisa menikmati lingkungan yang aman dan tenang. Rusunawa di

bangun dengan didasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang sudah mempertimbangkan keadaan dari permasalahan yang dihadapi di daerah perkotaan, sehingga rusunawa tersebut dipastikan sudah memiliki tingkat keamanan, kesehatan yang baik bagi setiap masyarakat yang akan berkeinginan menghuninya. Jadi kebijakan tersebut dilakukan pemerintah untuk meminimalisir keadaan yang dialami oleh segelintir masyarakat di daerah perkotaan. Jika melihat kondisi yang terjadi tersebut maka bisa dikatakan bahwa memang rusunawa sebagai jalan keluar untuk mengatasinya. Dengan adanya keberadaan rusunawa maka bisa memberikan bantuan mengatasi kondisi yang ada di wilayah perkotaan, terutama juga bisa membantu masyarakat miskin yang memiliki penghasilan rendah dikarenakan pekerjaan yang tidak menetap, sehingga hal ini bisa menjadi pengaruh masyarakat sulit untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dalam kebutuhan tempat tinggal.

Jika diperhatikan rumah susun yang dilakukan pembangunannya oleh pemerintah yang dibantu oleh pihak swasta ini, pada dasarnya penggunaannya masih bersifat sewa-menyewa. Dimana masyarakat bisa menggunakan rusunawa yang ada dengan melakukan penyewaan. Sehingga rusunawa tersebut dalam penggunaannya belum bisa dikuasai menjadi hak milik dari penghuni. Dengan terpenuhinya bangunan rusunawa maka kebutuhan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) juga akan bisa terpenuhi dengan layak, hal ini tercantum dalam pasal 3 UU Nomor 20 tahun 2011.

Pengelolaan rusunawa bertujuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3

Perda No. 1 Tahun 2015 yang menyatakan bahwasanya:

- 1) Untuk memberikan pedoman agar dapat memenuhi tugas dan fungsi dalam melaksanakan pengelolaan rusunawa.
- 2) Agar pengelolaan rusunawa berjalan secara konsisten dan dapat terlaksana tepat pada kelompok sasaran, sehingga pemeliharaan aset dapat terlaksana dengan baik, layak huni dan berkelanjutan.
- 3) Tujuan pengelolaan sebagaimana nya meliputi:
 - a. “Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya.
 - b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang taman bermain di kawasan rusunawa dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan yang berwawasan lingkungan.
 - c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
 - d. Mengarahkan pengembangna kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif.
 - e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)
 - f. Memberdayakan tenaga-tenaga teknis untuk kepentingan dibidang bangunan rumah susun.
 - g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu, dan
 - h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun”.

Menurut hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana di Yos Sudarso dan Rejosari menyatakan pengetahuannya mengenai lamanya menggunakan bangunan rusunawa, dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel III.1
Lamanya Menggunakan bangunan Rusunawa

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Kurang dari 1 Tahun	0	0
2	Lebih dari 1 tahun	20	100
	Jumlah	20 orang	100%

Sumber: data primer diolah tahun 2021

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa pengetahuan penghuni rusun sederhana mengenai lamanya menggunakan bangunan rusunawa adalah lebih dari 1 tahun, hal ini terlihat dari hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana, yaitu sebanyak 20 orang atau sebanyak 100%. Jadi, berdasarkan hasil jawaban tersebut dapat penulis simpulkan bahwa para penghuni rusunawa pasti mengetahui pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang ditempatinya.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan banyaknya Rusunawa yang ada di Kota Pekanbaru dan lama berdirinya Rusunawa yang terletak Di Rumbai serta fasilitas yang ada adalah Rusunawa yang ada di Pekanbaru pada dasarnya ada 2 yaitu di Jalan Yos Sudarso (Rumbai) dan di Jalan Rejosari Tenayan Raya. Dimana pendiriannya diawali sejak tahun 2012, kelengkapan jalan selesai tahun 2017 mulai dihuninya rusunawa semenjak tahun 2018 hingga saat sekarang. Rusunawa yang ada di Yos Sudarso berjumlah 99 kamar dari 4 lantai yang antara lain lantai dasar berjumlah 3 kamar, lantai 1 berjumlah 24

kamar, lantai dua berjumlah 24 kamar, lantai 3 berjumlah 24 kamar dan lantai 4 berjumlah 24 kamar.

Pelaksanaan dari pembangunan rusunawa pada dasarnya bertujuan demi memberikan jaminan untuk dipenuhinya kepentingan setiap masyarakat terhadap perumahan yang memiliki kelayakan dan bisa dijangkau oleh masyarakat yang memang memiliki penghasilan rendah. Dengan kata lain masyarakat bisa menikmati hunian yang memiliki keamanan dengan tidak bertempat tinggal pada daerah yang liar. Dikarenakan di daerah perkotaan sangat lazim masyarakat banyak tinggal ditempat yang tidak sesuai untuk ditingglinya, namun dikarenakan kondisi perekonomian yang dimilikinya hal tersebut terpaksa dilakukan.

Pemerintah sebagai penguasa, dalam menjalankan kewenangannya mempergunakan aturan hukum yang merupakan alat pengendali suatu masalah yang sedang dialami. Alat tersebut merupakan ketentuan hukum yang eberlaku yang memiliki pengaturan yang dapat langsung dilakuakn penerapannya oleh pemerintah di kehidupan masyarakat. (Effendi, 2007: 47) Sehingga untuk menyelenggarakannya pemerintah harus berpandangan kepada suatu tanggung jawab yang didasarkan kepada intrumen yuridis yang berlaku. Namun tetap pemerintah yang menyelenggarakan tugasnya haruslah berpandangan keapda lingkup kekuasaan yang dimilikinya sehingga setiap kegiatan bisa dijangkau dengan kewenangan yang menjadi tanggung jawabnya pula. Sehingga pemerintah dapat memepertanggungjawabkan keseluruhan tindakan-tindakn tersebut sesuai dengan aturan hukum yang

menjadi ketetapan. Disebabkan permasalahan yang ada merupakan tanggung jawab dari pemerintah, selain itu dampak yang ditimbulkan juga merupakan bagian dari urusan yang harus dilakukannya. (Widjaya, 2005: 164)

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Daerah Tentang Pengelolaan Rusunawa yaitu Nomor 1 Tahun 2015, menyebutkan Ruang lingkup pengelola rusunawa, meliputi:

- a. “Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas parsarana, sarana dan utilitas.
- b. Kepenghunan yang mencakup kelompok sasaran penghuni proses penghunan, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa-menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni.
- c. Administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran diatur dalam peraturan walikota.
- d. Kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak kewajiban dan larangan pengelola serta peran pemerintah daerah
- e. Pengembangan bangunan rusunawa
- f. Ruang lingkup pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilaksanakan oleh unit pelaksana teknis dinas (UPTD) yang telah ditunjuk oleh walikota”.

Menurut hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana di Yos Sudarso dan Rejosari menyatakan pengetahuannya mengenai Pelaksanaan pengelolaan fisik (bangunan) rusunawa yang ada di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) oleh unit pelaksana teknis dinas (UPTD) Rusunawa, bisa diperhatikan dibawah ini:

Tabel III.2

Pelaksanaan pengelolaan fisik (bangunan) rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) oleh unit pelaksana teknis dinas (UPTD) Rusunawa

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Baik	9	45
2	Kurang Baik	11	55
	Jumlah	20 orang	100%

Sumber: data primer diolah tahun 2021

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa pengetahuan penghuni rusun sederhana mengenai Pelaksanaan pengelolaan fisik (bangunan) rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) oleh unit pelaksana teknis dinas (UPTD) Rusunawa adalah kurang baik, hal ini terlihat dari hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana, yaitu sebanyak 11 orang atau sebanyak 55%. Jadi, berdasarkan hasil jawaban tersebut dapat penulis simpulkan bahwa pengelolaan yang dilaksanakan masih belum efektif bagi para penghuni rusunawa.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan Pelaksanaan pengelolaan fisik (bangunan) rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah belum bisa berjalan dengan efektif dikarenakan memang pemerintah Kota atau pihak pengelola kurang memberikan perhatian secara langsung baik dalam pemanfaatan fisik bangunan yang digunakan oleh penguin, dengan kata

lain tidak adanya pengawasan yang intensif kepada penghuni untuk tidak melakukan pelanggaran pemanfaatan fisik bangunan selain itu juga penghuni rusunawa juga tidak menjaga kebersihan.

Kewenangan atau wewenang adalah istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum publik. Namun sesungguhnya terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Karenanya, merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. (Soejono Soekanto, 2003: 92)

Kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan Negara agar Negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu Negara harus diberi kekuasaan. Menurut Miriam Budiardjo kekuasaan adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau Negara.

Agar kekuasaan dapat dijalankan maka dibutuhkan penguasa atau organ sehingga negara itu dikonsepsikan sebagai himpunan jabatan-jabatan (*een*

ambten complex) di mana jabatan-jabatan itu diisi oleh sejumlah pejabat yang mendukung hak dan kewajiban tertentu berdasarkan konstruksi subyek-kewajiban. Dengan demikian kekuasaan mempunyai dua aspek, yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek hukum semata. Artinya, kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, juga dapat bersumber dari luar konstitusi (*inkonstitusional*), misalnya melalui kudeta atau perang, sedangkan kewenangan jelas bersumber dari konstitusi. (Soejono Soekanto, 2003: 93)

Menurut teori kewenangan, cara memperoleh kewenangan dapat dilakukan melalui 3 cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan yang langsung bersumber kepada undang-undang. Kewenangan yang di dapat melalui atribusi oleh organisasi pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan yang melibatkan peran serta rakyat sebagai pemegang asli kewenangan. Delegasi diartikan sebagai penyerahan kewenangan untuk membuat suatu keputusan oleh pejabat pemerintahan kepada pihak lain. Dalam penyerahan kewenangan ini terjadi perpindahan tanggung jawab dari yang memberi delegasi kepada yang menerima delegasi. Pengertian mandat adalah suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Dalam mandat, tanggung jawab tetap berada di tangan pemberi mandat. (Philipus M. Hadjon, 1994:130)

Menurut hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana di Yos Sudarso dan Rejosari menyatakan pengetahuannya mengenai Pelaksanaan pembayaran

uang sewa rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya), dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel III.3
Pelaksanaan pembayaran uang sewa rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya)

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Tepat waktu	5	25
2	Tidak tepat Waktu	15	75
Jumlah		20 orang	100%

Sumber: data primer diolah tahun 2021

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa pengetahuan penghuni rusun sederhana mengenai Pelaksanaan pembayaran uang sewa rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah tidak tepat waktu, hal ini terlihat dari hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana, yaitu sebanyak 15 orang atau sebanyak 75%. Jadi, berdasarkan hasil jawaban tersebut dapat penulis simpulkan bahwa para penghuni rusunawa masih banyak yang tidak melakukan pembayaran uang sewa rusunawa dengan tepat pada waktu yang ditetapkan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan Pelaksanaan pembayaran uang sewa rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah pada dasarnya pembayarannya masih tidak tepat pada waktunya atau masih

ada yang melakukan penunggakan, namun jika dilihat dari lokasi pengelolaan, rusunawa di Rejosari jarang melakukan penunggakan uang sewa, dikarenakan memang penghuninya masih terbilang kecil yaitu hanya 10 penghuni.

Lingkungan yang ada di rusunawa tidaklah sama dengan lingkungan kehidupan masyarakat lainnya, dikarenakan ketika masyarakat memasuki dan menghuni rusunawa maka masyarakat tersebut pasti akan mengalami kehidupan yang berbeda disaat masyarakat tersebut tinggal diluar rusunawa. Pada saat menghuni rusunawa maka setiap penghuni haruslah saling bersikap baik satu sama lainnya, dikarenakan memang setiap penghuni akan tinggal berdekatan. Sehingga penghuni haruslah bekerja sama dalam meningkatkan harmonisasi kehidupan. Dengan menghuni rusunawa maka interaksi satu sama lain harus dilakukan dengan baik disebabkan setiap penghuni tinggal pada satu bangunan yang sama, namun hanya dipisahkan oleh sekat dinding setiap ruangan.

Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian dan pemanfaatan ruang bukan hunian. Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa mencakup pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas. Untuk memanfaatkan hunian yang ada di rusunawa maka haruslah diperhatikan antara lain:

- a. Pindahan dan perubahan perletakan atau bentuk elemen rusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola

- b. Elemen adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik.
- c. Penataan dan pengaturan barang dalam rusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya.
- d. Penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan
- e. Pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus (MCK) serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Ketentuan Pasal 8 mengenai pengeloaan Rumah Susun Sederhana yaitu dalam Perda Nomor 1 Tahun 2015 menyatakan, dimana pemanfatan bangunan, yaitu

- a. “Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharannya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - 1. Pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan rusunawa.
 - 2. Pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung.
 - 3. Ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, dan
 - 4. Dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- b. Pemanfaatan bangunan rusunawa termasuk bangunan sarana, prasarana dan utilitas serta dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola rusunawa.
- c. Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.

- d. Pemanfaatan bangunan rusunawa dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pengelola dengan penghuni dengan perjanjian sewa menyewa”

Rusunawa dibangun dengan mempertimbangkan suatu keadaan hunian yang akan dihuni oleh setiap masyarakat, dimana pertimbangannya tersebut haruslah dilihat dari fasilitas yang akan difungsikan oleh penghuni, dengan memiliki kelengkapan saran dan prasarana yang memadai sehingga penghuni dapat merasakan hidup yang layak dan sejahtera. Selain itu rusunawa juga harus memiliki standar yang dilengkapi dengan keamanan dan kenyamanan.

Jadi berdasarkan pembahasan tersebut maka bisa dinyatakan bahwa Pelaksanaan pengelolaan rusunawa di Kota Pekanbaru adalah belum bisa berjalan dengan optimal dikarenakan memang peran dan fungsi masing-masing pihak pengelola belum dijalankan dimana dalam penanganan sistem pengelolaan air limbah, penanganan sistem pengelolaan persampahan yang tidak bisa dikoordinasikan dengan baik, dan masih ada penghuni rusunawa yang melakukan penunggak pembayaran uang sewa.

B. Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru

Setiap manusia membutuhkan rumah untuk menjalankan kehidupannya. Rumah menjadi unsur pokok bagi setiap manusia. Permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan yang mengalami peningkatan, dan adanya keterbatasan ketersediaan lahan bagi perumahan merupakan suatu akibat adanya ketidaksinambungan diantara manusia dengan tempat yang akan

ditinggalinya. Tidak menutup kemungkinan di daerah perkotaan, masih ada segelintir masyarakat yang hidup dengan tempat tinggal yang tidak layak untuk dihuni. Dikarenakan untuk memiliki hunian yang layak maka membutuhkan biaya yang besar pula, sedangkan di daerah perkotaan masih ada juga masyarakat yang memiliki pekerjaan yang tidak tetap sehingga penghasilannya pun tidak menentu. Dengan adanya permasalahan tersebut pemerintah memiliki peran penting untuk mengatasinya. Dimana melakukan penyediaan tempat hunian yang layak huni bagi setiap masyarakat, serta hunian tersebut bisa dijangkau dengan penghasilannya.

Pemerintah melaksanakan peran pentingnya sebagai pihak yang akan mewujudkan kehidupan masyarakat yang sejahtera tidaklah luput dari adanya suatu kebijakan, dimana dilakukan dengan alternative suatu strategi yang mendukung suatu pembangunan hunian yang layak huni. Sehingga masyarakat yang mengalami permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan akan hunian bisa mendapatkannya sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya..

Upaya Pemerintah Kota Pekanbaru dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat salah satunya yaitu membangun Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman, dan sehat bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah khususnya yang berpenghasilan rendah. Rumah susun sederhana sewa perlu di kelola agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa dapat berhasil serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusunawa pasal 57 ayat 3 memberi kemungkinan bagi pemerintah daerah untuk memberikan subsidi biaya pengelolaan bagi rusunawa tersebut. Pengelolaan rusunawa merupakan tahap lanjut yang menjadi tanggung jawab semua pemangku kepentingan termasuk masyarakat berkaitan dengan keberlanjutan kemanfaatan yang harus senantiasa dijaga, dimulai sejak gedung rusunawa tersebut dinyatakan layak untuk dihuni. Dalam hal ini peran aktif pemerintah daerah sangat berpengaruh pada keberhasilan pemanfaatan rusunawa sebagai salah satu program penanggulangan kemiskinan dan bentuk keberpihakan kepada MBR hingga keberadaannya sebagai ikon kota yang bebas dari kawasan kumuh

Menurut hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana di Yos Sudarso dan Rejosari menyatakan pengetahuannya mengenai sosialisasai dan pembinaan dari UPTD Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya), berikut ini bisa dipaparkan yaitu:

Tabel III.4
Sosialisasai dan pembinaan dari UPTD Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya)

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Ada	0	0
2	Tidak Ada	20	100
Jumlah		20 orang	100%

Sumber: data primer diolah tahun 2021

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa pengetahuan penghuni rusun sederhana mengenai sosialisai dan pembinaan dari UPTD Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah tidak ada, hal ini terlihat dari hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana, yaitu sebanyak 20 orang atau sebanyak 75%. Jadi, berdasarkan hasil jawaban tersebut dapat penulis simpulkan bahwa para penghuni rusunawa tidak ada mendapatkan sosialisasi dan pembinaan mengneia penggunaan ruman susun.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan sosialisai dan pembinaan dari UPTD Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah pada dasarnya sosialisai dan pembinaan diberikan oleh UPT kepada penghuni rusunawa sehingga sangat sulit pihak UPTD melakukan sosialisai dan pembinaan secara langsung kepada para penghuni.

Pemerintah dalam menjalankan tugas dan fungsinya haruslah didasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku, dimana dalam melaksanakannya agar suatu tujuan dapat sesuai dengan harapan maka haruslah juga diikuti dengan adanya pelaksanaan pengawasan atas suatu tindakan. Selain itu pemerintah untuk menjalankan kebijakannya juga haruslah melakukan sosialisai kepada masyarakat agar kebijakannya dapat diterima dan tidak memiliki benturan dengan kebutuhan kehidupan setiap orang. Pemerintah harus menjalankan kewenangannya sejalan dengan yang diatur ketentuan hukum, sehingga ketika

adanya suatu pelanggaran dari kebijakan maka pemerintah sudah bisa mengikuti aturan sanksi yang ada dalam suatu aturan.

Setiap manusia memiliki kepentingan yang berbeda-beda satu sama lainnya, sehingga hal inilah yang membuat suatu perubahan dalam kehidupannya. Tidak terbatas dalam memenuhi kebutuhan dalam perumahan dimana setiap masyarakat membutuhkan hunian untuk bertempat tinggal. jadi kebutuhan inipun memiliki perbedaan tergantung dengan kempuan yang dimiliki setiap masyarakat.

Menurut hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana di Yos Sudarso dan Rejoasri menyatakan pengetahuannya mengenai pelaksanaan ketentuan atau peraturan yang ada dalam Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya), dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel III.5

Pelaksanaan ketentuan atau peraturan yang ada dalam Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya)

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Sudah	0	0
2	Belum	20	100
Jumlah		20 orang	100%

Sumber: data primer diolah tahun 2021

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa pengetahuan penghuni rusun sederhana mengenai pelaksanaan ketentuan atau peraturan yang ada dalam Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah

belum, hal ini terlihat dari hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana, yaitu sebanyak 20 orang atau sebanyak 75%. Jadi, berdasarkan hasil jawaban tersebut dapat penulis simpulkan bahwa para penghuni rusunawa masih belum mematuhi aturan yang mengatur rusunawa.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan kepatuhan penghuni rusunawa dalam melaksanakan ketentuan atau peraturan yang ada dalam Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah penghuni rusunawa masih kurang mematuhi ketentuan atau aturan-aturan yang ada di rumah susun dikarenakan peraturan daerah yang mengatur dalam pengelolaannya masih lemah, sehingga penghuni tidak memepdulikannya.

Memperhatikan bentuk bangunan rumah susun, maka bentuknya bersusun vertical keatas, dimana memiliki peranan sebagai tempat tinggal bagi masyarakat yang akan menghuninya. pembangunan rumah susun ini dibangun dengan persyaratan teknis bangunan, sehingga memiliki kelayakan dan keamanan bagi penghuni. Keadaan yang ada dibangun dibentuk sedemikian rupa agar setiap penghuni merasakan kenyamanan. Sehingga bisa dikatakan rumah susun tersebut suah memiliki fasilitas yang lengkap dan memadai sebagai hunian.

Suatu pemerintahan haruslah dijalankan dengan sifat yang terbuka atau tidak tertutup bagi setiap orang terutama bagi masyarakat. Dikarenakan penyelenggaraannya tidak lain berguna bagi kebutuhan masyarat itu sendiri.

Transparan atau terbuka merupakan suatu kondisi yang bisa diketahui dengan kejelasan. sehingga jika dihubungkan dengan penyelenggaraan pemerintahan maka suatu kondisi dimana setiap kegiatan pemerintahan yang bersifat umum maka haruslah memiliki kejelasan, disebabkan masyarakat membutuhkan informasi yang terbuka dalam penyelenggaraan yang dilakukan oleh pemerintah.

Berdasarkan pendapat John Austin yaitu hukum pada kenyataannya memiliki kandungan unsur-unsur yang diduung dengan adanya “perintah, sanksi, kewajiban dan kedaulatan”. Secara singkat Setiap penguasa memiliki hak untuk memerintah, dikarenakan sebagai pihak yang memiliki atau memegang kekuasaan. Pada intinya hukum adalah sistem pemikiran yang memiliki sifat ketetapan dan tidak terbuka serta hukum positif harus memenuhi beberapa unsur perintah, sanksi, kewajiban dan kedaulatan, di luar itu bukanlah hukum melainkan moral positif.

Hukum dari segi sifatnya dikonsepsikan sebagai suatu sistem yang bersifat logis, tetap dan tertutup (*closed logical system*). Konsep ini secara tegas memisahkan hukum dan moral (yang berkaitan dengan keadilan). Implementasi aturan hukum dalam masyarakat tidak harus mempertimbangkan dan menilai mengenai baik dan buruk, karena hal tersebut berada di luar kajian hukum. Hukum yang baik sesungguhnya adalah hukum yang memuat kaidah perintah, larangan, sanksi, kewajiban dan kedaulatan. Tanpa kaidah tersebut sebuah aturan tidak dapat disebut hukum, tetapi hanya bisa dikatakan sebagai aturan moral. Austin mereduksi hukum dengan menjelaskan bahwa hukum

adalah perintah yang berdaulat dengan menempatkan lembaga-lembaga yang superior adalah upaya untuk mereduksi kekuatan-kekuatan lain selain negara, terutama kekuatan-kekuatan yang hidup dalam masyarakat yang sangat beragam.(Teguh Prasetyo, 2014: 204)

Menurut hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana di Yos Sudarso dan Rejosari menyatakan pengetahuannya mengenai pengawasan pengelola terhadap Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya), yaitu antara lain:

Tabel III.6
Pengawasan pengelola terhadap Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya)

No	Kuesioner	Jawaban Responden	Persentase %
1	Ada	0	0
2	Tidak Ada	20	100
Jumlah		20 orang	100%

Sumber: data primer diolah tahun 2021

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa pengetahuan penghuni rusun sederhana mengenai pengawasan pengelola Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah tidak ada, dimana bisa dilihat dari dari hasil jawaban dari penghuni rusun sederhana, yaitu sebanyak 20 orang atau sebanyak 75%. Jadi, berdasarkan hasil jawaban tersebut dapat penulis simpulkan bahwa pengawasan terhadap rusunawa belum dijalankan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan Pengawasan terhadap Rusunawa di Yos Sudarso (Rumbai) dan di Rejosari (Tenayan raya) adalah pengawasan belum maksimal dilakukan dikarenakan pengawasan tidak dilakukan secara intensif. Selain itu untuk mengawasi rusunawa yang ada di Kota Pekanbaru tidak dapat dilakukan secara terus menerus, dikarenakan keterbatasan sumber daya manusia dan sarana dan prasarana yang akan digunakan, sehingga untuk mengantisipasi hal tersebut maka lebih banyak diserahkan kepada pihak pengelola yang bertugas di setiap rusunawa yang ada di Kota Pekanbaru.

Pemerintah merupakan bagian dari masyarakat yang ada pada suatu Negara yang memiliki wewenang dalam melaksanakan kegiatan pemerintahan. Indonesia merupakan Negara yang sedang berkembang yang selalu melaksanakan upaya pembangunan di seluruh bidang terutama dalam pembangunan yang ada di suatu daerah. kegiatan pembangunan tersebut dijalankan untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Sebagaimana yang ditegaskan pada pembukaan UUD 1945 alinea keempat yaitu meliputi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. (Taliziduhu Ndraha, 2003:42)

Menurut Sabitier dan Mazmanian dengan Anderson, proses implementasi yaitu dukungan atau kesadaran dari masyarakat penerima program.

Implementasi akan berhasil jika mendapat dukungan penuh dari masyarakat untuk memperoleh dukungan tersebut perlu ditumbuhkan kesadaran dalam masyarakat mengenai arti penting dan manfaat langsung yang diterima masyarakat dari implementasi kebijakan tersebut supaya mereka memberikan dukungannya terhadap kebijakan tersebut. Sosialisasi berkaitan dengan kegiatan penyampaian informasi khususnya yang dilakukan Oleh karena itu masyarakat perlu mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan program tersebut supaya masyarakat dapat meresponya dengan baik. Begitu juga yang terjadi dalam program relokasi pembangunan rusunawa.

Setiap kebijakan memiliki sasaran untuk dilaksanakan dan diterapkan sebaik mungkin. Dikarenakan jika adanya suatu pelanggaran maka hal ini haruslah dilakukan penegakan hukum. Penegakan hukum merupakan suatu aktivitas yang mana bertujuan untuk dilaksanakannya suatu ketentuan hukum sesuai dengan yang diperdomani oleh setiap orang. Penegakan hukum ini memiliki fungsi yang secara langsung berhubungan dengan kehidupan masyarakat. Sehingga fungsi yang melekat tidak diperuntukkan bagis egelintir orang namun bersifat menyeluruh tanpa adanya pengecualian. Penegakan hukum dilakukan oleh setiap orang yang memang mengerti pentingnya tidak melakukan suatu perbuatan yang melanggar dari yang sudah ditentukan. Apabila seseorang sudah menjalankannya maka sudah dapat dikatakan hukum sudah bisa ditegakkan. Jika dihubungkan dengan peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan penghunian yang ada di rusunawa maka ketika setiap penghuni tidak melakukan pelanggaran maka penghuni tersebut sudah menjalankan

ketentuan sesuai dengan yang ditetapkan, namun jika sebaliknya maka penghuni diharuskan untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Dengan demikian pada dasarnya setiap aturan memiliki paksaan terhadap setiap orang.

Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Keinginan-keinginan hukum yang dimaksudkan di sini, yaitu yang merupakan pikiran-pikiran badan pembentuk undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu. Perumusan pikiran pembuat hukum yang dituangkan dalam peraturan hukum, turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan. Dengan demikian pada gilirannya, proses penegakan hukum itu memuncak pada nya oleh para pejabat penegak hukum itu sendiri. Dari keadaan ini, dengan nada ekstrim dapat dikatakan bahwa keberhasilan ataupun kegagalan para penegak hukum dalam melaksanakan tugasnya sebetulnya sudah dimulai sejak peraturan hukum yang harus dijalankan itu dibuat.

Untuk terselenggaranya penegakan hukum (*law enforcement*) menghendaki empat syarat, yaitu: adanya aturan, adanya lembaga yang akan menjalankan peraturan itu, adanya fasilitas untuk mendukung peraturan itu, adanya kesadaran hukum dari masyarakat yang terkena peraturan itu, kedudukan hukum sebagai supremasi tertinggi dalam tatanan masyarakat bernegara, bukanlah suatu hal yang terjadi begitu saja. Proses panjang telah berlangsung hingga masyarakat di seluruh dunia sepakat untuk menempatkan hukum sebagai salah satu pedoman tertulis yang harus dipatuhi dalam rangka

mencapai ketertiban, keamanan, dan keadilan bersama. Namun demikian, dalam proses nya, terjadi beragam permasalahan sehingga hukum tidak bisa begitu saja ditegakkan. Faktor- faktor sosial budaya, kondisi psikologis, tendensi politik dan berbagai kepen- tingan individu serta kelompok sering mempengaruhi penegakkan hukum.

Pengelolaan dari rusunawa haruslah juga dibantu oleh penghuni itu sendiri, dikarenakan tanpa adanya partisipasi langsung dari penghuni maka tindakan untuk mengelola rusunawa sangat sulit untuk dilakukan dengan baik. Dikarenaakn memang hal ini sangat bergantung kepada pola kehidupan dari penghuni itu sendiri, meskipun pemerintah sudah memberikan suatu peraturan yang mengatur dalam hunian yang ada dirusunawa, namun apabila penghuni tidak menjalankannya atau tidak mematuhinya maka sama saja pengelolaannya tidak akan berhasil.

Selain itu pemerintah sudah membuat suatu program dalam memberdayakan masyarakat untuk memiliki hunian yang layak huni, sehingga dengan adanya program ersebut sudah seharsunya setiap penghuni untuk melakukan pemeliharaan danmengelola setiap bangunan sesuai dan tepat pada saran penggunaannya. Ketiak ada kerusahakan maka penghuni selayaknya melakukan perbaikan sesuai dengan yang ditentukan. Unsur-unsur pendukung yang ada di rumah susun tidak bisa dilaksanakan hanya dengan satu pihak saja melainkan harus dilakukan secara bersama-sama sehingga pengeloannya akan lebih mudah dan tidak membutuhkan waktu yang lama.

Pemanfaatan dan penghunian yang sesuai ketentuan pengaturan dapat mempertahankan kelayakan bangunan sebagai hunian atau tempat tinggal yang nyaman dan sehat. Lingkungan juga berperan terhadap kondisi fisik rumah susun. Lokasi rusun yang berada pada tempat di mana sering terkena banjir atau rawan gempa, misalnya, lambat laun akan berpengaruh terhadap konstruksi bangunan. Kondisi rumah susun yang menurun secara kualitas sebagai hunian dapat dinyatakan sedang mengalami proses pengkumuhan. Peningkatan terhadap kondisi sosial ekonomi diharapkan terjadi pada penghuni rusunawa. Tanpa ada peningkatan kondisi sosial ekonomi penghuni dikhawatirkan hunian tidak terawat dan berubah menjadi tidak layak sehingga mempertahankan rumah tetap layak huni juga penting untuk meningkatkan kondisi sosial ekonomi penghuni.

Jadi berdasarkan pembahasan tersebut maka bisa dikatakan bahwa Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kota Pekanbaru adalah pembinaan dan sosialisasi pengelolaan bangunan rumah susun masih kurang dijalankan oleh pengelola, kurang kesadaran dari penghuni untuk mematuhi setiap ketentuan yang ada di rumah susun, lemahnya peraturan yang mengatur dalam hal adanya pelanggaran di rumah susun serta pengawasan dari pihak pengelola yang belum berjalan dengan baik.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian yang telah penulis lakukan, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Berdasarkan peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 adalah belum bisa berjalan dengan optimal dikarenakan memang peran dan fungsi masing-masing pihak pengelola belum dijalankan dimana dalam penanganan sistem pengelolaan air limbah, penanganan sistem pengelolaan persampahan yang tidak bisa dikoordinasikan dengan baik, dan masih ada penghuni rusunawa yang melakukan penunggak pembayaran uang sewa.
2. Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Yos Sudarso Kecamatan Rumbai adalah pembinaan dan sosialisasi pengelolaan bangunan rumah susun masih kurang dijalankan oleh pengelola, kurang kesadaran dari penghuni untuk mematuhi setiap ketentuan yang ada di rumah susun, lemahnya peraturan yang mengatur dalam hal adanya pelanggaran di rumah susun serta pengawasan dari pihak pengelola yang belum berjalan dengan baik.

B. Saran

Saran disampaikan guna melengkapi hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sangat perlu dilakukan pemeriksaan rutin, pemeliharaan dan rehabilitasi untuk menjaga supaya bangunan gedung tetap berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Diharapkan kepada pemerintah adanya perhatian khusus kepada para penghuni rumah susun dalam memberikan penyuluhan tentang kebersihan dan dengan adanya disediakan sarana dan prasarananya sehingga antusias masyarakat dalam menempati rumah susun dapat terkontrol dengan baik.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Arie S Hutagalung, (2007). *Condominium dan Permasalahannya*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Asshiddiqie, J. (2010). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Atmadja, A. P. (2009). *Keuangan Publik Dalm Perspektif Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Daryanto. (1997). *Kamus Indonesia Lengkap*. Surabaya : Apollo.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (2001). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Halim, P. P. (1992). *Hak Milik ,Keadilan dan Kemakmuran, Suatu Tinjauan Falsafah Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Huda, N. (2007). *Pengawasan Pusat terhadap Daerah dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Huda, N. (2015). *Hukum Pemerintahan Desa*. Malang: Setara Press.
- Jati, W. R. (2012). Inkonsistensi Paradigma Otonomi Daerah di Indonesia. *Jurnal Konstitusi*.
- Kaho, J. R. (1996). *Mekanime Pengontrolan Dalam Hubungan Pemerintah Pusat Dan Daerah*. Jakarta: Bina Aksara .
- Kelsen, H. (2007). *Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Jakarta: Bee Media Indonesia.
- Manan, B. (2001). *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Pusat Studi Hukum FH UII.
- Marzuki, P. M. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum* . Jakarta: Kencana.
- Muslimin, A. (1992). *Aspek-Aspek Hukum Otonomi Daerah*. Bandung: Alumni .
- Ndraha, T. (2000). *Ilmu Pemerintahan I & II*. Jakarta: BKU Ilmu Pemerintahan-IIP.

- Nurcholis, H. (2005). *Teori dan Praktek Pemerintahan dan Otonomi Daerah*. Jakarta: Grasindo.
- Philipus M. Hadjon, dkk, (1994). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press.
- Rahardjo, S. (2000). *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung: Sinar Baru.
- Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, (2010) *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Malang: Setara Press.
- Singarimbun, M. (2012). *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3es.
- Sodik, J. &. (2009). *Hukum Administrasi Negara & Kebilakan Pelayanan Publik*. Bandung: Nuansa.
- Soekanto, S. (2004). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soejono Soekanto, (2003). *pokok-pokok sosiologi hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Sunggono, B. (2005). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafrinaldi. (2013). *Buku Panduan Penyusunan Skripsi*. Pekanbaru: UIR Press.
- Taliziduhu Ndraha, (2003). *Kybernology (Ilmu Pemerintahan Baru)*, Jakarta: Rineka Cipta
- Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, (2014). *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Urip santoso. (2016) *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Widjaja, H. (2003). *Pemerintahan Desa/Marga*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

A. Internet

Purboyo, M. R. (2019, Mei Kamis). *76 Dari 80 Penyewa Rusunawa Pekanbaru Tak Bayar Sewa*. Dipetik Mei Senin, 2019, dari Newswire: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190509/47/920642/76-dari-80-penyewa-rusunawa-pekanbaru-tak-bayar-sewa>

